

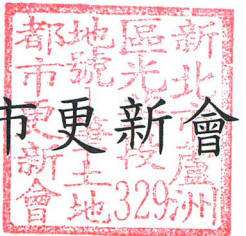
擬訂新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新事業計畫案

新北市政府 新北府城更字第1144641170號【公開展覽版】

實施者：新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會

規劃單位：君澤都市建築股份有限公司

建築設計：誠銘建築師事務所



中 華 民 國 1 1 5 年 0 6 月

（本頁空白）

目 錄

都市更新事業計畫申請書 I

切結書 II

委託書 III

資訊公開同意書 IV

新北市都市更新審議資料表 V

自辦公聽會紀錄回應綜理表 綜-1

承辦科第一次補正意見 綜-2

承辦科第二次補正意見 綜-4

都市計畫變更諮詢會議意見 綜-5

壹、辦理緣起與法令依據 1-1

 一、辦理緣起 1-1

 二、法令依據 1-1

貳、計畫地區範圍 2-1

 一、基地位置 2-1

 二、更新單元範圍 2-1

參、實施者 3-1

肆、計畫目標 4-1

伍、現況分析 5-1

 一、土地及合法建築物權屬 5-1

 二、土地使用及建築物現況 5-3

 三、附近地區土地使用現況 5-4

 四、公共設施現況 5-4

 五、附近地區交通現況 5-5

 六、房地產市場調查 5-6

陸、與都市計畫之關係 6-1

 一、相關都市計畫及各項法規檢討 6-1

柒、處理方式及其區段劃分 7-1

 一、處理方式 7-1

 二、區段劃分 7-1

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫 8-1

玖、整建（或維護）計畫 9-1

拾、申請容積項目及額度 10-1

 一、其他獎勵 10-1

 二、容積移轉 10-1

 三、容積獎勵上限檢討 10-1

拾壹、重建區段之土地使用計畫 11-1

 一、現有巷道廢止或改道計畫(包含巷道、溝渠、水道等) 11-1

 二、建築興建計畫 11-2

拾貳、都市設計或景觀計畫 12-1

 一、建築計畫 12-1

 二、景觀計畫 12-1

拾參、保存或維護計畫 13-1

拾肆、實施方式及有關費用分擔 14-1

 一、實施方式 14-1

 二、有關費用分擔 14-1

拾伍、分配與選配原則 15-1

拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則 16-1

拾柒、拆遷安置計畫 17-1

 一、地上物拆遷計畫 17-1

 二、合法建築物之補償與安置 17-1

 三、其他土地改良物之補償 17-4

 四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置 17-5

拾捌、財務計畫 18-1

 一、成本說明 18-1

 二、收入說明 18-4

 三、成本收入分析 18-4

 四、經費來源 18-4

拾玖、實施者風險控管方案 19-1

貳拾、維護管理及保固事項 20-1

 一、管理維護計畫 20-1

 二、管理維護基金 20-1

 三、保固事項 20-1

貳拾壹、效益評估 21-1

 一、更新前後效益評估比較 21-1

 二、實施後實質效益評估 21-1

貳拾貳、實施進度 22-1

貳拾參、相關單位配合辦理事項 23-1

貳拾肆、其他應加表明之事項 24-1

附 錄

- 附錄一：更新地區公告函
- 附錄二：新北市都市更新單元劃定基準檢討表影本
- 附錄三：實施者證明文件
- 附錄四：土地權屬清冊
- 附錄五：合法建築物清冊
- 附錄六：文化局意見往來公文
- 附錄七：綠美化環境景觀處意見往來公文
- 附錄八：共專有圖
- 附錄九：超額選配原則承諾書
- 附錄十：鄰房鑑定範圍評估
- 附錄十一：相關合約與費用證明文件
- 附錄十二：原容認定審查函
- 附錄十三：容移一階核准函
- 附錄十四：實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表
- 附錄十五：事業計畫圖

表目錄

表5-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表5-1

表5-2 同意參與更新事業計畫統計表（報核版）5-1

表5-3 更新單元合法建築物現況表5-3

表5-4 更新單元內其他土地改良物現況表5-4

表5-5 更新單元公共設施現況表5-5

表5-6 更新單元周邊道路幾何設計及停車管制現況5-5

表5-7 更新單元鄰近地區停車位數量表5-5

表5-8 更新單元鄰近道路停車位概況表5-6

表5-9 更新單元周圍房地產市場行情一覽表5-6

表6-1 相關都市計畫修訂名稱及日期一覽表6-1

表6-2 土地使用分區面積表6-1

表11-1 建築興建計畫表11-2

表11-2 面積計算表11-3

表17-1 地上物拆除面積一覽表17-1

表17-2 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表17-2

表17-3 其他土地改良物拆遷補償費用明細表17-4

表18-1 都市更新事業實施總經費成本明細表18-1

表18-2 容積移轉表18-3

表18-3 整體更新事業開發收入表18-4

表20-1 管理維護基金表20-1

表21-1 計畫效益評估說明表21-1

表22-1 都市更新事業實施進度表22-1

圖目錄

圖2-1	更新單元位置示意圖	2-2	圖11-12	地下四層面積計算圖	11-16
圖2-2	更新單元地籍套繪圖	2-3	圖11-13	地下五層面積計算圖	11-17
圖2-3	更新單元地形套繪圖	2-4	圖11-14	東向→西向立面圖（一）	11-18
圖2-4	更新單元建築物套繪圖	2-5	圖11-15	南向→北向立面圖（二）	11-19
圖2-5	鄰地無法單獨建築之檢討圖	2-6	圖11-16	剖面圖	11-20
圖2-6	建築線指示圖(地籍圖)	2-7	圖11-17	透視圖	11-21
圖2-7	建築線指示圖(地形圖)	2-8	圖12-1	設計構想圖	12-3
圖5-1	更新單元內公私有土地分布圖	5-2	圖12-2	建築基地規劃構想圖	12-4
圖5-2	更新單元地籍、地形套繪圖	5-8	圖12-3	建築物造型、外牆材質及色彩計畫(南向)	12-5
圖5-3	更新單元周圍土地使用現況示意圖	5-9	圖12-4	樓層配置圖	12-6
圖5-4	合法建築物、其他土地改良物、違章建築戶位置分布圖	5-10	圖12-5	地面層車行及人行動線圖	12-7
圖5-5	更新單元公共設施分布示意圖	5-11	圖12-6	地下一層汽機車停車動線圖	12-8
圖5-6	更新單元周圍交通系統示意圖	5-12	圖12-7	地下二、三層汽機車停車動線圖	12-9
圖5-7	更新單元周圍房地產案例分布圖	5-13	圖12-8	地下四、五層汽機車停車動線圖	12-10
圖6-1	土地使用分區圖	6-48	圖12-9	地上一層無障礙空間檢討圖	12-11
圖6-2	「劃定新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地更新地區」範圍圖	6-49	圖12-10	地下一、二層無障礙空間檢討圖	12-12
圖7-1	更新單元區段劃分圖	7-2	圖12-11	防災計畫(1)	12-13
圖10-1	規劃設計退縮範圍圖(1)	10-2	圖12-12	防災計畫(2)	12-14
圖10-2	規劃設計退縮範圍圖(2)	10-3	圖12-13	防災計畫(3)	12-15
圖10-3	規劃設計退縮範圍圖(3)	10-4	圖12-14	地面層景觀配置平面圖	12-17
圖10-4	留設無頂蓋街角廣場圖	10-5	圖12-15	綠化檢討圖	12-18
圖10-5	依都市更新計畫留設4公尺以上等寬之通道供不特定之公眾通行範圍圖	10-6	圖12-16	屋頂層綠化面積檢討	12-19
圖11-1	一層平面圖（景觀圖）	11-5	圖12-17	植栽設計圖(1)	12-20
圖11-2	建築面積計算及檢討圖	11-6	圖12-18	植栽設計圖(2)	12-21
圖11-3	一層平面圖	11-7	圖12-19	綠覆率檢討	12-22
圖11-4	二層面積計算圖	11-8	圖12-20	地面層鋪面設計圖	12-23
圖11-5	三至五層面積計算圖	11-9	圖12-21	屋頂層鋪面設計圖	12-24
圖11-6	六至八層面積計算圖	11-10	圖12-22	景觀燈光計畫圖	12-25
圖11-7	九至十九層面積計算圖	11-11	圖12-23	街道家具配置圖	12-26
圖11-8	屋突層面積計算圖	11-12	圖12-24	景觀剖面圖	12-27
圖11-9	地下一層面積計算圖	11-13			
圖11-10	地下二層面積計算圖	11-14			
圖11-11	地下三層面積計算圖	11-15			

都市更新事業計畫申請書

■ 案名：

「擬訂新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新事業計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

土地： 新北市蘆洲區光華段329地號，共1筆，1,930平方公尺。

合法建築物： 新北市蘆洲區光華段4464、4465、4466、4467、4468、4469、4470、4471、4472、4473、4474、4475、4476、4477、4478、4479、4480、4481、4482、4483、4484、4485、4486、4487、4488、4489、4490、4491、4492、4493、4494、4495、4496、4497、4498、4499、4500、4501、4502、4503、4504、4505、4506、4507、4508、4509、4510、4511、4512、4513、4514、4515、4516、4517、4518、4519、4520、4521、4522、4523、4524、4525、4526、4527、4528建號，共65筆，7,730.15平方公尺。

其他土地改良物： 本案其他土地改良物屬合法建築物增建及新建非合法建築物，共1,626.61平方公尺。

■ 使用分區：

「住宅區」。

■ 申請依據：

依據「都市更新條例」第22條、第32條及第37條規定申請都市更新事業計畫核定發布實施。

申請人： 新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會

統一編號： 60181607

代表人： 呂○嫻

聯絡住址： 新北市土城區裕民路92巷25弄10號5樓

聯絡電話： 0911-581-101



中華民國 1 1 4 年 8 月 2 9 日

切 結 書

立切結書人 新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會、君澤都市建築股份有限公司、誠銘建築師事務所，茲切結所檢附「擬訂新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新事業計畫案」之計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會、君澤都市建築股份有限公司、誠銘建築師事務所 自行承擔，如有不實並經貴府撤銷原授予之行政處分，本更新會不得異議，且不得要求任何賠償或補償。

此致

新北市政府

實施者：

立切結書人： 新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會

統一編號： 60181607

代表人： 呂○嫻

聯絡住址： 新北市土城區裕民路92巷25弄10號5樓

聯絡電話： 0911-581-101



規劃公司：

立切結書人： 君澤都市建築股份有限公司

統一編號： 52616490

代表人： 劉○育

聯絡住址： 台北市大安區建國南路一段161號5樓

聯絡電話： (02) 2778-0095



建築師事務所：

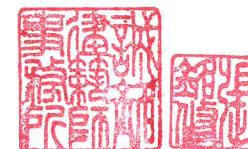
立切結書人： 誠銘建築師事務所

統一編號： 42325212

代表人： 張○修

聯絡住址： 台北市中山區銅山街6號B1樓

聯絡電話： (02) 3343-3535



中 華 民 國 1 1 4 年 8 月 2 9 日

委 託 書

茲委託 君澤都市建築股份有限公司、誠銘建築師事務所 全權代表本都市更新會辦理「擬訂新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續，特立委託書如上。

委 託 人： 新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會

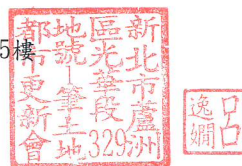
代 表 人： 呂○嫻

聯絡地址： 新北市土城區裕民路92巷25弄10號5樓

聯絡電話： 0911-581-101

統一編號： 60181607

聯繫窗口： 呂○嫻



受 託 人： 君澤都市建築股份有限公司

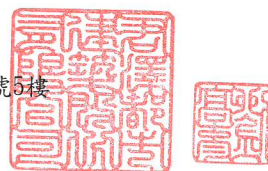
代 表 人： 劉○育

聯絡地址： 台北市大安區建國南路一段161號5樓

聯絡電話： (02) 2778-0095

統一編號： 52616490

聯繫窗口： 陳○淋



受 託 人： 誠銘建築師事務所

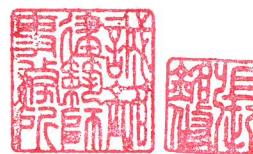
代 表 人： 張○修

聯絡地址： 台北市中山區銅山街6號B1樓

聯絡電話： (02) 3343-3535

統一編號： 42325212

聯繫窗口： 張○修



中 華 民 國 1 1 4 年 8 月 2 9 日

資訊公開同意書

本都市更新會辦理「擬訂新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新事業計畫案」，如貴府有公務需求要求提供相關資料時，為保護個人資料安全，除計畫書內涉及個人資料部分外，同意提供計畫書、圖資料供參：

此 致

新北市政府

委 託 人： 新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會

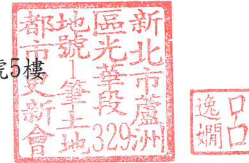
代 表 人： 呂○嫻

聯絡地址： 新北市土城區裕民路92巷25弄10號5樓

聯絡電話： 0911-581-101

統一編號： 60181607

聯繫窗口： 呂○嫻



受 託 人： 君澤都市建築股份有限公司

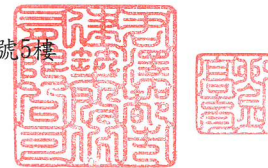
代 表 人： 劉○育

聯絡地址： 台北市大安區建國南路一段161號5樓

聯絡電話： (02) 2778-0095

統一編號： 52616490

聯繫窗口： 陳○淋



受 託 人： 誠銘建築師事務所

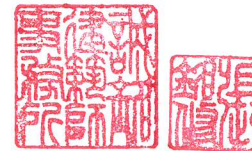
代 表 人： 張○修

聯絡地址： 台北市中山區銅山街6號 B1樓

聯絡電話： (02) 3343-3535

統一編號： 42325212

聯繫窗口： 張○修



中 華 民 國 1 1 4 年 8 月 2 9 日

案 名				新北市都市更新審議資料表					
擬訂		新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新事業計畫案				法令適用日		114年8月29日	
實施者		新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會							
規劃團隊		君澤都市建築股份有限公司							
圍		誠銘建築師事務所							

基本資料	基地位置	蘆洲區永樂街、永樂街38巷及永樂街26巷所圍街廓				
	基地面積	1,930㎡				
	更新前戶數	合法65戶／違章0戶				
	土地使用分區	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率	
		住宅區	1,930㎡	50%	200%	
	實施方式	權利變換				
	更新地區	113年3月15日公告實施「劃定新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地更新地區」				
	公、私有土地比率	公有土地	國有：財政部國有財產署0㎡(0%)			
		私有土地	市有：新北市政府秘書處0㎡(0%)			
	報核時同意比率 (若涉及範圍調整， 則以調整後比率計算)		私有土地面積(㎡)	人	私有合法建築物面積(㎡)	人
私有計算總和		1,930	60	7,730.15	60	
排除總和		-	-	-	-	
同意數		1,839.41	57	7,376.90	57	
同意比率		95.31%	95.00%	95.43%	95.00%	
相關審查 進度	都市設計審議					
	交通影響評估					
	容積移轉審查					
	工業區總量管制					
	其他					
劃建設計	棟別數	1幢1棟	單元戶數	185戶		
	地上層	19層	實設停車位數	123部		
	地下層	5層	實設機車位數	185部		
	建築物構造	RC造	實設自行車位數	28輛		
公益設施	項目	-	樓層位置	-層		
	面積／戶數	-㎡／-戶	捐贈車位數	汽車-部／機車-部		
辦理歷程	時間	事由		時間	事由	
	114年6月28日	自辦公聽會				
	114年8月29日	事業計畫報核				

10	綠建築	-		
11	智慧建築	-		
12	無障礙環境設計	-		
13	耐震設計	-		
14	時程	-		
15	規模	-		
16	全體同意採協議合建實施	-		
17	處理舊違建戶	-		
中央獎勵合計				
地方獎勵				
2	建築基地及建築物規劃設計	-		
3	捐贈都更基金	-		
4	留設無頂蓋街角廣場	-		
5	依都市更新計畫留設4公尺以上等寬之通道供不特定之公眾通行	-		
6	三十年以上四、五層樓以上合法建築	-		
7	受臨路寬度限制調降基準容積	-		
8	提供社會福利設施或其他公益設施	-		
地方獎勵合計(上限20%)		-		
都市更新獎勵合計(中央+地方)(上限50%)		-		
其他容積獎勵項目		3,346.92	50	
容積移轉				
區內容積移轉		-		
區外容積移轉		-		
容移代金		903.24	23.4	
容積移轉合計		903.24	23.4	
增額容積		-		
申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計		4,250.16	73.40	
都更基金	都更容積獎勵	-元	都更二箭	-元
	都更一箭	-元	工業區友善方案	-元

適用獎勵類型及獎	建築容積獎勵：108年5月15日中央及108年10月2日新北版本			
	獎勵項目	容積量體(㎡)	容積額度(%)	
	中央獎勵			
	5 原建築容積高於基準容積	-		
	6 結構堪慮建築物	-		
	7 公益設施	-		
	8 協助開闢公共設施用地	-		
	9 文資保存及維護	-		

自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：114年6月28日（星期六）上午09時00分

開會地點：台灣新北市蘆洲區永平街1號4樓（新北市蘆洲區永平市民活動中心）

公民或團體/委員/機關	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
專家學者意見 （中泰不動產估價師聯合事務所 謝坤龍估價師）	一、很榮幸今日受邀參加蘆洲光華案公聽會，首先恭喜各位住戶突破80%比例的共識，且即將申請事業計畫及權利變換計畫報核作業，並開始進入選屋程序，住戶看清楚選配價值、建築設計規劃與自己偏好樓層。 二、另本案係經新北市政府工務局同意屬高氣離子鋼筋混凝土建築物，惟提醒本案估價師，應不宜將瑕疵屋況納入更新前各戶價值之估價條件。又本案更新後建築物樓層規劃設計為地上19樓，亦為本區高樓層之建築物，建議本案估價師將其樓層景觀反映於各樓層房屋單價中，以符合實際行情。		
住戶一	頂樓是否有曬衣間？	【規劃團隊回應】 本案已於頂層規劃曬被空間，並配合規劃休憩區座椅、吧檯等，供住戶停留。	
住戶二	樑柱位置是否有懸空？	【規劃團隊回應】 本案建築樑柱，考量整體美觀及實用性，皆以靠牆進行規劃設計，並無懸空。	
住戶三	本案是否規劃中繼機房（如水箱或消防水箱）？	【規劃團隊回應】 1. 依據內政部《建築技術規則》建築設計施工編內容第251條規定，高層建築物高度超過 60 公尺、約 14~15 層樓以上建築物，就得要設置消防用中繼水箱。一般來說，大樓的自來水是先送到大樓地下室蓄水，再由揚水馬達抽到樓頂，隨著近幾年機電設備大幅提升，現在的揚水馬達技術已可打到 250 公尺、約 65 層樓高度，因此就不再需要供水用的中繼水箱，但由於水錘效應的關係，原則上揚水馬達也不會打到那麼高。 2. 又本案消防中繼機房規劃設置於屋突層，因屬「特殊用途設備」，依《建築法》及《建築技術規則》相關附表，若中繼水箱屬於公共給水、消防供水系統的一部分，其體積超過一定規模，則需進行專案審查。	
住戶四	本案規劃設計為19層建築物，屬高層建築物，低樓層是否需設置灑水頭（自動灑水設備）？	【規劃團隊回應】 本案建築規劃設計為地上19層、地下5層之集合住宅，建築高度超過50公尺，屬高層建築，依《建築技術規則》第97條之1及《自動灑水設備設置標準》第2條規定，應設置自動灑水設備。	

「擬訂新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」承辦科第一次補正意見

依據：114年9月18日新北更發字第1144641956號函

項次	審查意見	意見回應及處理情形	附註
1	(一) 本案申請「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」(以下簡稱本專案計畫)，請依上開計畫內容補充：	遵照辦理，並已於變更都市計畫報告書中說明。	--
	1、申請書。 2、申請文件資料及說明：申請書依都市計畫法、都市更新條例第35條及相關規定，併同檢具變更都市計畫書、圖及相關證明文件。 3、事業計畫書之「與都市計畫之關係」章節敘明適用本專案相關內容。 4、應於事業計畫第5-1頁檢討同意比率結果，俾利檢核是否符合專案計畫。	1、已於114年10月23日發文申請。 2、有關申請文件資料及說明已載明於變更蘆洲細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(部分住宅區為住宅區(特1))(光華段329地號1筆土地)細部計畫案中。 3、已於事業計畫第6章節中將專案計畫之相關規定說明。 4、已將同意比率結果以「公告迅行劃定更新地區」進行法定比率說明，本案業符合前述同意比率。	-- 變更都市計畫報告書。 事業 P. 6-43 事業 P. 5-1
2	(二) 事業計畫書：		
	1、第5章未檢附更新單元地籍、地形套繪圖。 2、第5-4頁未檢討占有他人舊違章建築戶情形。 3、第5-8頁合法建築物、其他土地改良物、違章建築戶位置分布圖未標示其他土地改良物。 4、第陸章應依各項法規分項標示相對應頁數。 5、本案容積移轉尚未取得一階核准函。 6、未檢附「原建築容積」檢討證明文件。 7、事業計畫圖未核章並請合併為一張。	1、已於第5章檢附更新單元地籍、地形套繪圖。 2、已補充說明本案占有他人舊違章建築戶之情形。 3、已檢附合法建築物、其他土地改良物、違章建築戶位置分布圖，並於圖面標示本案相關建物之分布情形圖。 4、已將對應之法規項說明後，並標示頁碼。 5、已檢附取得一階核准函之函文。 6、已檢附「原建築容積」檢討證明文件。 7、已將位置圖、1層平面圖及地籍套繪圖合併為一張。	事業 P. 5-8 事業 P. 5-4 事業 P. 5-10 事業 CH6 事業附錄十三 事業附錄十二 事業附錄十五
3	(三) 權利變換計畫書：		
	1、第11-1頁建築物價值估算表與估價報告書不相符。 2、第11-1頁專業估價者查估結果比較表，景瀚不動產估價師聯合事務所二樓以上住宅平均建坪單價與估價報告書不相符。 3、第11-6頁更新後停車位價值表與估價報告書不相符。 4、第12-3頁編號39更新前權利價值誤繕。 5、第19-1頁內政部營建署更改為國土管理署。	1、已重新檢視對照估算表與估價報告書，並修正誤繕之相關數值。 2、已重新檢視相關數值，並修正二樓以上住宅平均建坪單價。 3、已重新檢視相關數值，並修正。 4、已重新檢視，並修正誤繕之編號39更新前權利價值。 5、已修正。	權變 P. 11-1 權變 P. 11-1 權變 P. 11-6 權變 P. 12-3 權變 P. 19-1
4	(四) 附件冊：		
	1、附件冊請以包邊方式製冊，避免資料毀損或遺失。 2、地籍圖未標示更新單元範圍。 3、土地使用分區證明書已過期限(報核前3個月)。	1、已重新以包邊方式製冊。 2、已於地籍圖上標示本案更新單元範圍。 3、已檢附報核前及報核後之土地使用分區證明書，皆顯示未	-- 附件冊附件二(一) 地籍圖謄本

項次	審查意見	意見回應及處理情形	附註
	4、 私有土地所有權人清冊編號17李○珠應為2筆土地。	有變動。 4、已將李○珠產權分裂計算，分別為編號17及編號60。	附件冊附件二(五) 土地使用分區證明 附件冊附件三(一) 私有土地所有權人 及私有合法建築物 所有權人清冊及同 意比率
	5、 合法建築物所有權人清冊： (1) 表頭誤植，應為「建物持分面積」。 (2) 編號15面積誤植(應為117.83)。 (3) 同意人數比率誤植(應為95%)。	5、遵示辦理皆已修正。 (1) 已修正誤繕之表頭。 (2) 已修正編號15產權面積。 (3) 已修正同意人數比率。	-- 附件冊附件三(一) 私有土地所有權人 及私有合法建築物 所有權人清冊及同 意比率
	6、 同意書： (1) 李○珠土地權利範圍誤植，另土地應分為2筆呈現。 (2) 李○實土地持分面積誤植。 (3) 李○琪、李○茹建物持分積誤植。 (4) 徐○琴土地權利範圍、持分面積誤植。	6、遵示辦理皆已修正。 (1) 已將李○珠誤繕之權值修正，並分列2筆土地。 (2) 已將李○實誤繕之權值修正。 (3) 已將李○琪、李○茹建物持分之權值修正。 (4) 已將徐○琴土地權利範圍、持分面積修正。	-- 皆已於同意書中修 正數值，並提供。
	7、 估價選任通知單，會員大會開會通知單會議主旨未說明估價選任，請 補充當日會議議程或會議簡報。	7、已補充相關會員大會之會議簡報及資料。	附件冊附件四
	8、 公聽會： (1) 會議紀錄紀錄者未簽名、簽到簿更新會主委未簽名，另張貼於里辦 公室會議紀錄未核章。 (2) 未檢附公聽會會議簡報。 (3) 公聽會通知未回執皆未檢附退信證明。 (4) 公聽會通知洪○昌、李○霞未檢附回執。	8、遵示辦理皆已修正。 (1) 已補附相關人員之簽名。 (2) 已檢附當日會議簡報。 (3) 已檢附未回執之退信證明。 (4) 已檢附未回執或已回執之相關證明文件。	-- 附件冊附件五
5	9、 傳單傳遞照片未檢附全部門牌戶。	9、已重新檢視，並補附門牌。	附件冊附件五
6	10、 選配： (1) 分配結果綜理表序號3、12、36、38、52、57未勾選是否願意參與 權利變換。	10、遵示辦理皆已修正。 (1) 已重新簽署並勾選分配結果綜理表。	-- 詳附件冊六(一)
	(2) 意願調查表： 甲、 未勾選願意：陳○晴、蔡○杰、李○連、李○傳、李○輝、李 ○奇。 乙、 未填寫姓名、日期：陳○賓、熊○芳。	(2) 已重新簽署並檢視意願調查表之資料。	詳附件冊六(二)

項次	審查意見	意見回應及處理情形	附註
	丙、產權誤植：李○奇、李○輝、李○珠。		
	(3) 更新後分配位置申請書，填寫缺漏及誤繕：林○碧、陳○賓、林○池、陳○齡、李○達、李○全、李○霞、陳○賢、陳郭○云、林○和、李○發、辜○雄、李○生、李○傳、呂○嫻。	(3) 已重新簽署並檢視更新後分配位置申請書之資料。	詳附件冊六(三)
	(4) 未檢附更新後合併選配綜理表。	(4) 已檢附。	詳附件冊六(四)
	(5) 更新後合併選配協議書立協議書人李○全未簽名。	(5) 已重新簽署。	詳附件冊六(四)
	(6) 公開抽籤通知單未檢附正本退信。	(6) 已檢附公開抽籤通知單退信證明。	詳附件冊六(五)
	(7) 公開抽前會議紀錄綜理表未勾選回執狀況，且未檢附正本退信。	(7) 已檢附並勾選回執狀況。	詳附件冊六(七)
	(8) 公開抽籤紀錄表第1頁未蓋騎縫章或由律師簽證。	(8) 已請律師重新檢附簽證資料。	詳附件冊六(七)
	(9) 未檢附公開抽籤現場紀錄照片。	(9) 已檢附公開抽籤現場紀錄照片。	詳附件冊六(七)
7	(五) 未檢附新北市都市更新單元劃定基準檢討表。	已檢附。	附件八
8	(六) 計畫書內圖片、文字及計算公式應印刷清晰，並彩色列印，以利作業單位查核。	遵照辦理。	--

「擬訂新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」承辦科第二次補正意見

依據：114年11月6日新北更發字第11446463867號函

項次	審查意見	意見回應及處理情形	附註
1	一、事業計畫書：		
	1、事業計畫書之「與都市計畫之關係」章節敘明適用「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」之檢討內容。 2、第5-10頁未標示其他土地改良物之範圍。	1、已補充說明「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」之檢討內容。 2、已標示其他土地改良物之範圍（臨時房屋）。	事業 P. 6-43 事業 P. 5-10
2	二、權利變換計畫書：		
	(一) 第11-1頁建築物價值估算表建築完成日期誤植。 (二) 第11-6頁更新後停車位價值表與估價報告書不相符。	(一) 已修正建築物價值估算表建築完成日期。 (二) 已修正更新後停車位價值表。	權變 P. 11-1 權變 P. 11-6
3	三、附件冊：		
	(一) 未檢附報核日前3個月內之土地使用分區證明書。 (二) 合法建築物同意清冊表頭誤植為土地持分面積。 (三) 公聽會簽到簿主任委員未簽名。 (四) 公聽會通知、公開抽籤通知、公開抽籤結果通知皆未檢附退信正本。 (五) 114年6月17日現場頭遞傳單照片永樂街36號照片解析度不佳。 (六) 權利變換意願調查表所有權人李素珠土地產權權利範圍為2筆，應分開填列以利核算。 (七) 更新後合併選配綜理表未登載李淑茹、李珍琪合併選配。 (八) 公開抽籤紀錄表第一頁律師未簽證。 (九) 未檢附公開抽籤現場紀錄照片。 (十) 未檢附新北市都市更新單元劃定基準檢討表。	(一) 已檢附報核前後土地使用分區證明書，皆無異動。 (二) 已修正建築物同意清冊表頭。 (三) 已檢附已簽明之簽到簿。 (四) 已檢附相關證明文件。 (五) 已重新檢附該門牌照片。 (六) 已分開產權。 (七) 已檢附李淑茹、李珍琪合併選配綜理表。 (八) 已檢附律師未簽證。 (九) 已檢附現場紀錄照片。 (十) 已檢附。	附件二(五) 附件三(一) 附件五(四) 附件五 附件五(三) 附件六(二) 附件六(四) 附件四(三) 附件四(三) 附件八

「擬訂新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地防災都更案」都市計畫變更諮詢會議意見

依據：115年2月5日新北府城更字第1154551452號函

項次	審查意見	意見回應及處理情形	附註
1	一、 本案申請原容積1.5倍建築(513%)，已達法定基準容積(200%)之2倍，並另申請容積移轉(23.4%)。考量基地周邊環境承載能力及交通影響，並衡酌防災專案以加速危險建築物重建為核心之政策精神，是否尚需透過容積移轉方式辦理，請申請單位併同相關影響因素一併檢討說明。	本案申請單位為「新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會，開發方式及經費來源由土地所有權人自行開發及籌措」，無出資者之角色。申請容積移轉後更新會應分配比例亦增加5.2%，顯示容積移轉之收益能直接回饋給更新會，減輕更新會財務壓力。	-
2	二、 政策適用與公益性：		
	(一)申請防災專案之公益性與必要性。 (二)申請防災專案辦理都市計畫變更調整基準容積之適用關係。	(一) 本案經新北市政府工務局109年5月20日新北工建字第1090932033號函備查「本市蘆洲區永樂街26巷1~7號(單)、28~36號(雙)及38巷2~8號(雙)，各附2至5樓，計65戶，高氣離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告」，鑑定結果為「有立即危險，建議拆除重建」。新北市政府於113年3月13日新北府城更字第1134602670號函核定本計畫為迅行劃定更新地區，.....。」；另於114年10月23日申請適用防災專案計畫，新北市政府於114年11月5日新北更發字第1144643995號函同意適用防災專案計畫。為落實本市都市防災政策推動與保障依法申請獎勵者之相關權益，爰依都市計畫法第27條第1項第2款規定變更細部計畫為因應。 (二) 依新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫，其執行方式為「1. 變更都市計畫並逕行申請建築執照之情形及2. 變更都市計畫並依都市更新條例辦理之情形」，本案採第2項執行方式辦理「變更都市計畫並依都市更新條例辦理之情形」，故辦理容積率調整（1.5 倍原建築容積或1.5 倍原基準容積），其調整幅度應以上開容積率額度為限，並限制其適用規範（僅適用依新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫申請之重建個案）。	修正於都計報告書 P. 1、P. 59
3	三、 環境承載與都市機能：		
	(一)補充本案居住密度、容納人口、交通道路系統、地區公共設施、災害分析(潛勢圖)等基礎條件分析，並應納入都市計畫(細部計畫書)內載明。	(一) 遵照辦理，已將居住密度、容納人口、交通道路系統、地區公共設施、災害分析等相關說明，並載入都計報告書。	人口現況分析 P. 14~P. 16；災害分析 P. 17~P. 24；地區公共設施 P. 27~P. 28；交

項次	審查意見	意見回應及處理情形	附註
	(二)說明變更後引入之人口規模，並評估其對交通、公共設施及周邊環境之影響。 (三)說明重建後對基地南側「大地兒童公園」之日照權是否造成影響。	(二) 遵照辦理。 (三) 遵照辦理。	通道路系統 P. 29~P. 48 變更後引入之人口規模，並評估其對交通、公共設施及周邊環境之影響 P. 16 南向公園日照權分析 P. 57
4	四、住宅市場與供需現況：		
	補充本案周遭之住宅供給量、空屋率等市場現況資料，以利評估新增住宅量之合理性與必要性。	遵照辦理。	修正於報告書 P49~57
5	五、財務可行性與容積移轉必要性：		
	(一)請試算未申請容積移轉情境下之財務計畫，以供比較並協助委員評估容積移轉之必要性。 (二)補充財務計畫自行籌措部分是否有出資者。	(一)本案申請單位為「新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地都市更新會，開發方式及經費來源由土地所有權人自行開發及籌措」，無出資者之角色。申請容積移轉後更新會應分配比例亦增加 5.2%，顯示容積移轉之收益能直接回饋給更新會，減輕更新會財務壓力。 (二)報告書 P68已載明本案主辦單位為新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會，開發方式及經費來源由土地所有權人自行開發及籌措，無出資者之角色。	-

「擬訂新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地防災都更案」人民陳情意見

依據:115年3月9日新北市蘆洲區永樂街30號1樓之土地及建物所有權人書面意見

項次	審查意見	意見回應及處理情形	附註
三、具體反對及爭點說明：			
1	1. 一樓專有部分被切角，要求維持原狀 本人原有的一樓專有部分，於更新後設計中因留設走道而被削減，導致室內面積及使用價值明顯下降。 經查，本棟其他一樓店面均未遭切角，顯示本案設計並非不可避免。 請求事項： 請更新會保留本人人員有完整的一樓店面，不得以任何方式削減或切角。	有關本案平面圖配置，陳情人所屬1F-B1店面退縮與切角設計，經建築法規檢討後，皆符合法規之相關規定，先予敘明。 針對要求「保留原有完整一樓店面、不得以任何方式削減或切角」之訴求，更新會後續會再與建築師團隊討論後，針對您所提空間進行重新檢討，並考量店面使用效益及完整性，再予以協調。 綜上，因本案尚再審議階段，故建築圖面皆屬未經核定，最終仍以小組審議結論為主要依據。	-
2	2. 營造成本不透明，出資返還及找補計算基礎不明： 本人對依法出資返還有意願，但實際出資尚須更新會理事會確認，並非已獲准。 此外，更新會目前僅提供營造成本概算或總額，未揭露完整成本明細、單價及市場和理性說明，致本人無法確認計算是否正確。 請求事項： 請更新會補正並公開完整營造成本明細，作為權利變換計算及未來出資決策之依據。	本案目前已於114年8月29日報核，且以蘆洲光華段329地號範圍之全體住戶自主更新會模式辦理重建，並以權利變換方式送件，前開所載內容及提列之共同負擔成本，係依112年08月17日發布實施《新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準》計算營造成本，其營建單價是以112年4月為基準，皆以市府公告為依據，前述提列基準之數值，包含營造、管理、規劃費用、補貼費用等，皆須經過三家專業估價師、地政、建築師等專業者進行評估、設計，後續報請都市更新審議委員會（由專家學者組成）嚴格審核，確保成本符合市場行情與常規並未能反映市場價格，先予敘明。 再者，您所提營造成本，未來實際發包營造廠、銀行、代銷、信託機構時，會採取公開徵求或比價方式，相關發包合約與預算書皆會向會員（地主）公開閱覽，受全體會員監督。另有關找補的產生是因為「實際選配價值」與「應分配價值」的差額，但礙於本案是採都市更新之權利變換方式，且尚在審議未核定，無法實際列出未來實際發包營造廠、銀行、代銷、信託機構時所產生之成本，故無法於現階段提供完整成本明細。	-

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

新北市政府於107年3月21日及108年11月6日依序發布「新北市加速推動都市計畫內防災建築再生自治條例」及「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」，且隨著中央修正「都市更新條例」及新北市政府新訂「新北市高氯離子鋼筋混凝土建築物處理自治條例」，針對危險建築物強制拆除、限期停用法令日趨完備，新北市政府於111年9月1日發布「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」，促進危險建築物重建之目標，後為因應113年4月3日花蓮芮氏規模7.2強震，爰修正「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」，擴大適用對象納入「災害後危險建築物緊急危險標誌(紅色危險標誌)」及「災害後危險建築物緊急危險標誌(黃色危險標誌)」之震損合法建物，並按建物結構危險性調整同意門檻，以加速危險建物都更，讓住戶遠離危險居住環境。

然本更新單元位於蘆洲區光華段329地號等1筆土地之住宅區，土地面積共計0.193公頃，由永樂街、永樂街26巷及永樂街38巷所圍街廓，其建築物為民國76年興建之1幢8棟地上5層樓合法建築物，經新北市政府工務局109年5月20日新北工建字第1090932033號函備查「本市蘆洲區永樂街26巷1~7號(單)、28~36號(雙)及38巷2~8號(雙)，各附2至5樓，計65戶，高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告」，鑑定結果為「有立即危險，建議拆除重建」。其建築物現況有多處裂縫變大、鋼筋鏽蝕裸露情況嚴重、混凝土崩壞及柱牆面有大面積掉落等狀況，不僅危害住戶生命安全，且有波及社區周邊人、車安全之疑慮，對於居民之生命財產威脅甚鉅。

爰此，為預防重大災害之發生，保障居民居住安全，並藉由都市更新改善居住及周邊環境，提升都市整體環境品質，新北市政府於113年3月13日新北府城更字第1134602670號函核定本計畫為迅行劃定更新地區(詳見附錄一)，擬依都市更新條例第7條第1項第2款規定，劃定為更新地區，透過都市更新程序進行重建計畫。

(一) 自劃更新單元

本案符合「新北市都市更新單元劃定基準」規定；自行劃定更新單元檢討表詳見附錄二。

(二) 辦理過程

本案係逕送事業計畫。

二、法令依據

本案採權利變換方式實施，依都市更新條例第32條及第37條規定辦理。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本案位於蘆洲都市計畫之住宅區，為新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地，位於新北市蘆洲區永樂街26巷、永樂街、永樂街38巷及永樂街38巷10之1號鄰房以南所圍之街廓，詳圖2-1更新單元位置示意圖。

二、更新單元範圍

(一) 更新單元範圍

本案範圍包括新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地，面積共計1,930平方公尺，以及新北市蘆洲區光華段4464建號等65筆建築物，面積共7,730.15平方公尺。詳圖2-2更新單元地籍套繪圖、圖2-3更新單元地形套繪圖。

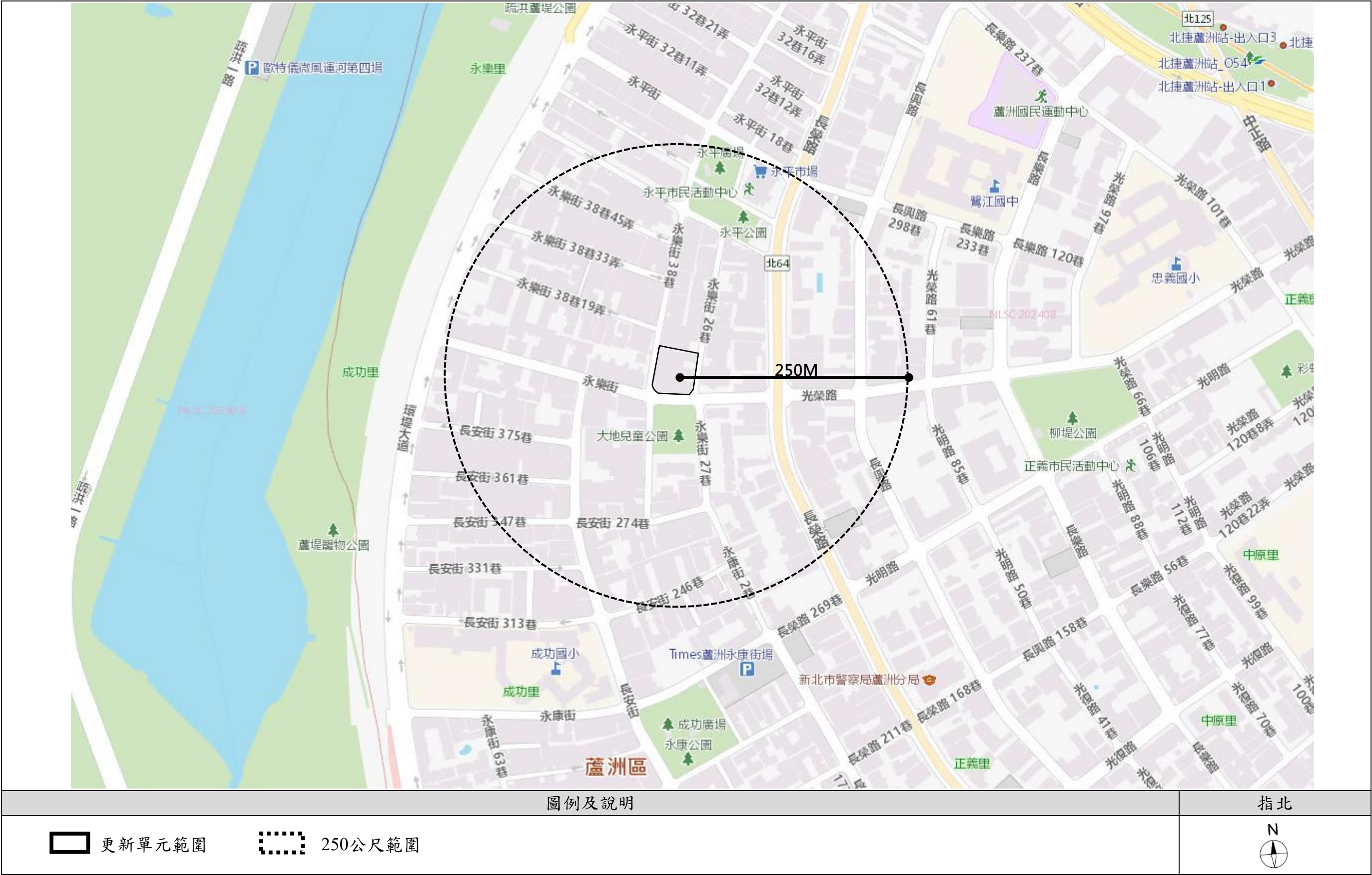


圖2-1 更新單元位置示意圖

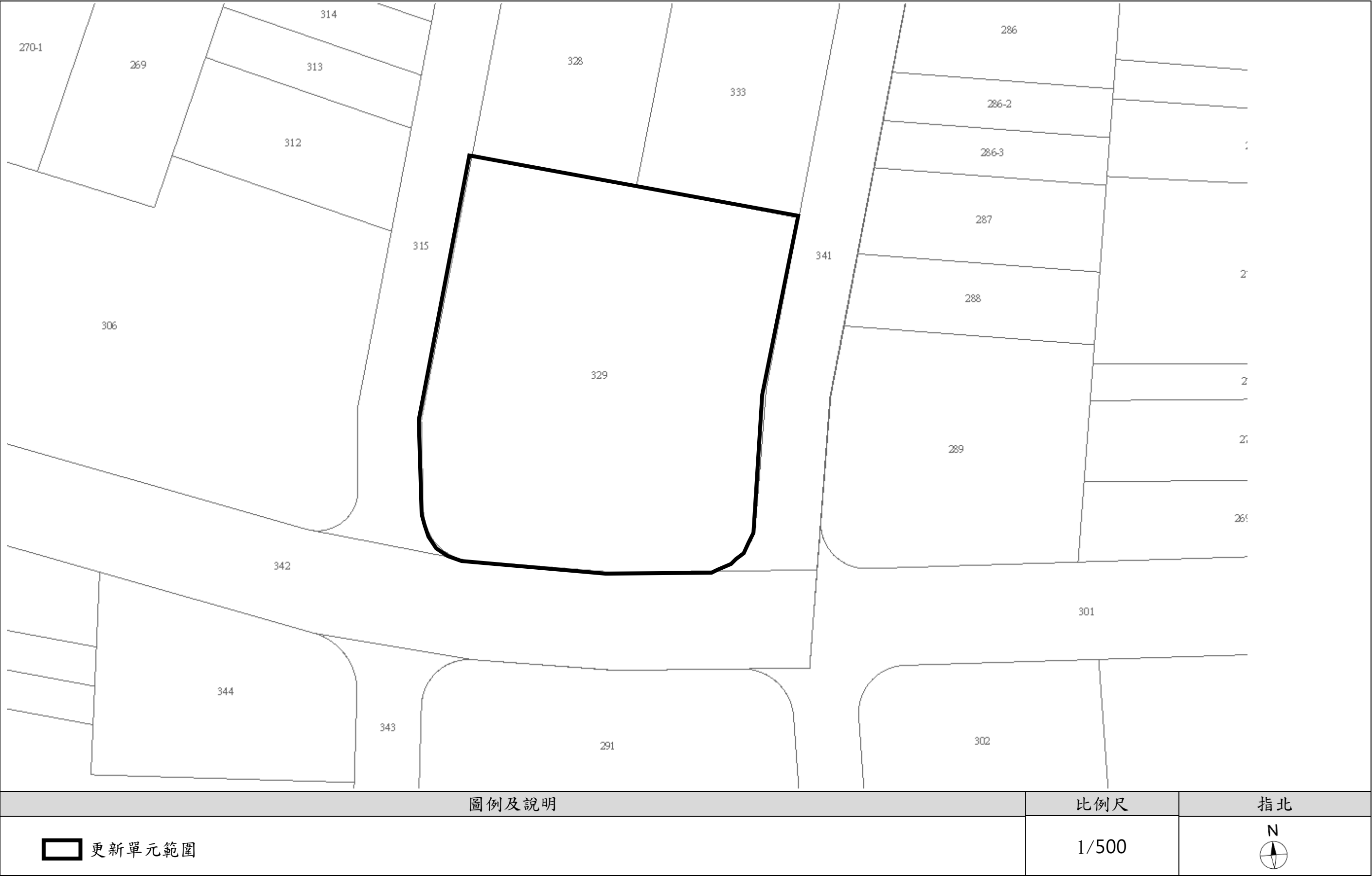


圖2-2 更新單元地籍套繪圖



圖2-3 更新單元地形套繪圖



圖2-4 更新單元建築物套繪圖
2-5

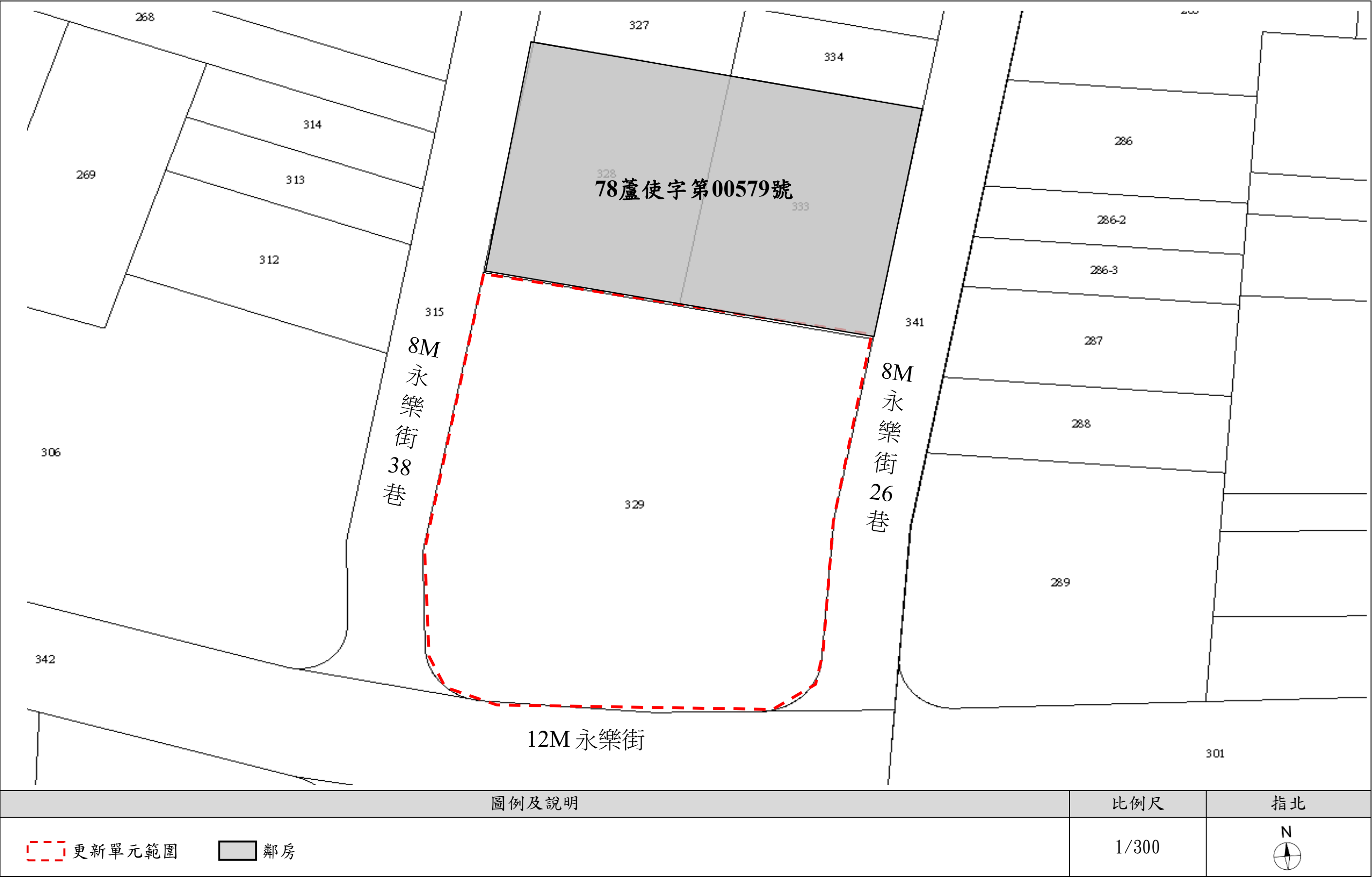


圖2-5 鄰地無法單獨建築之檢討圖

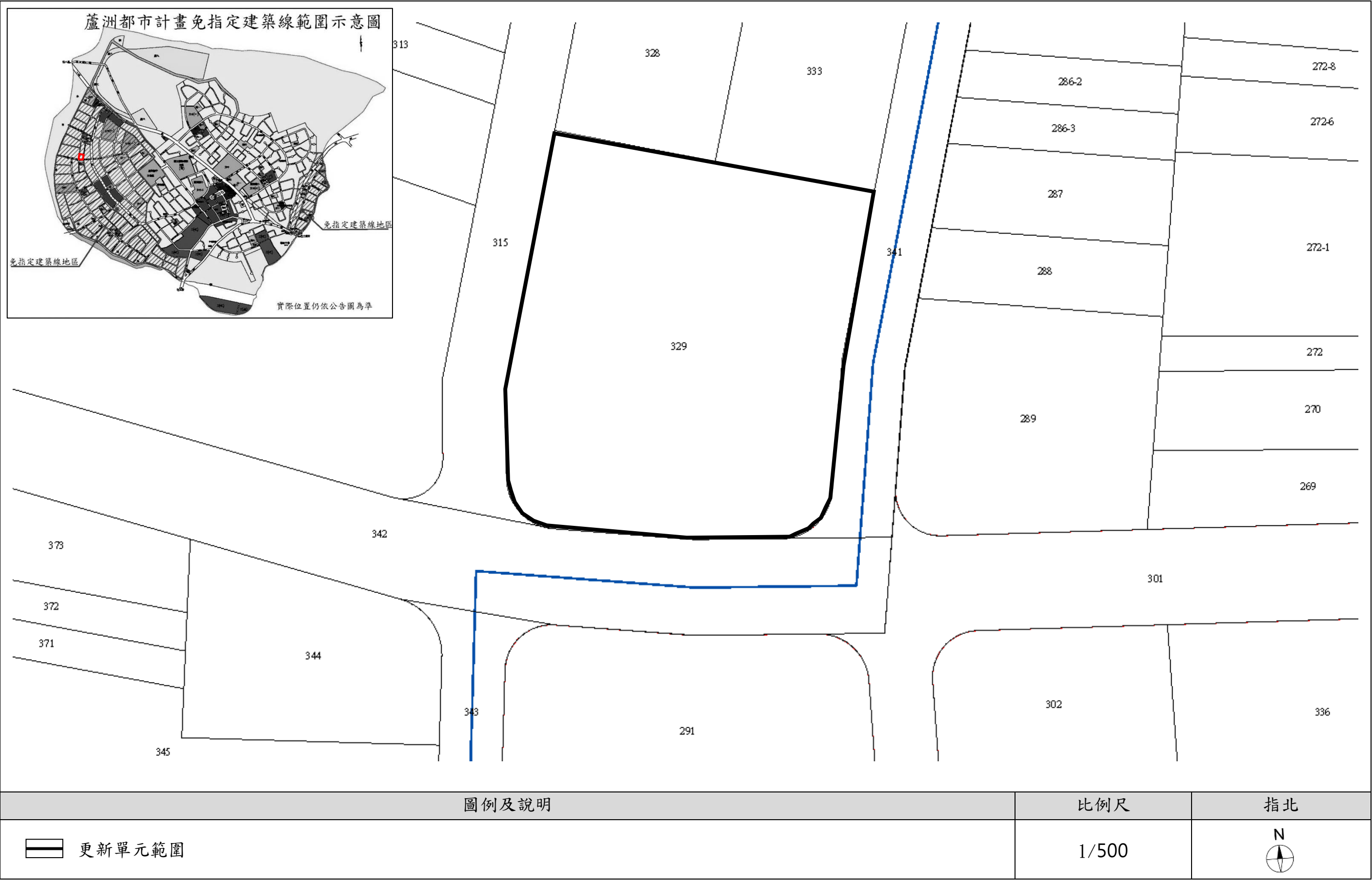


圖2-6 建築線指示圖(地籍圖)

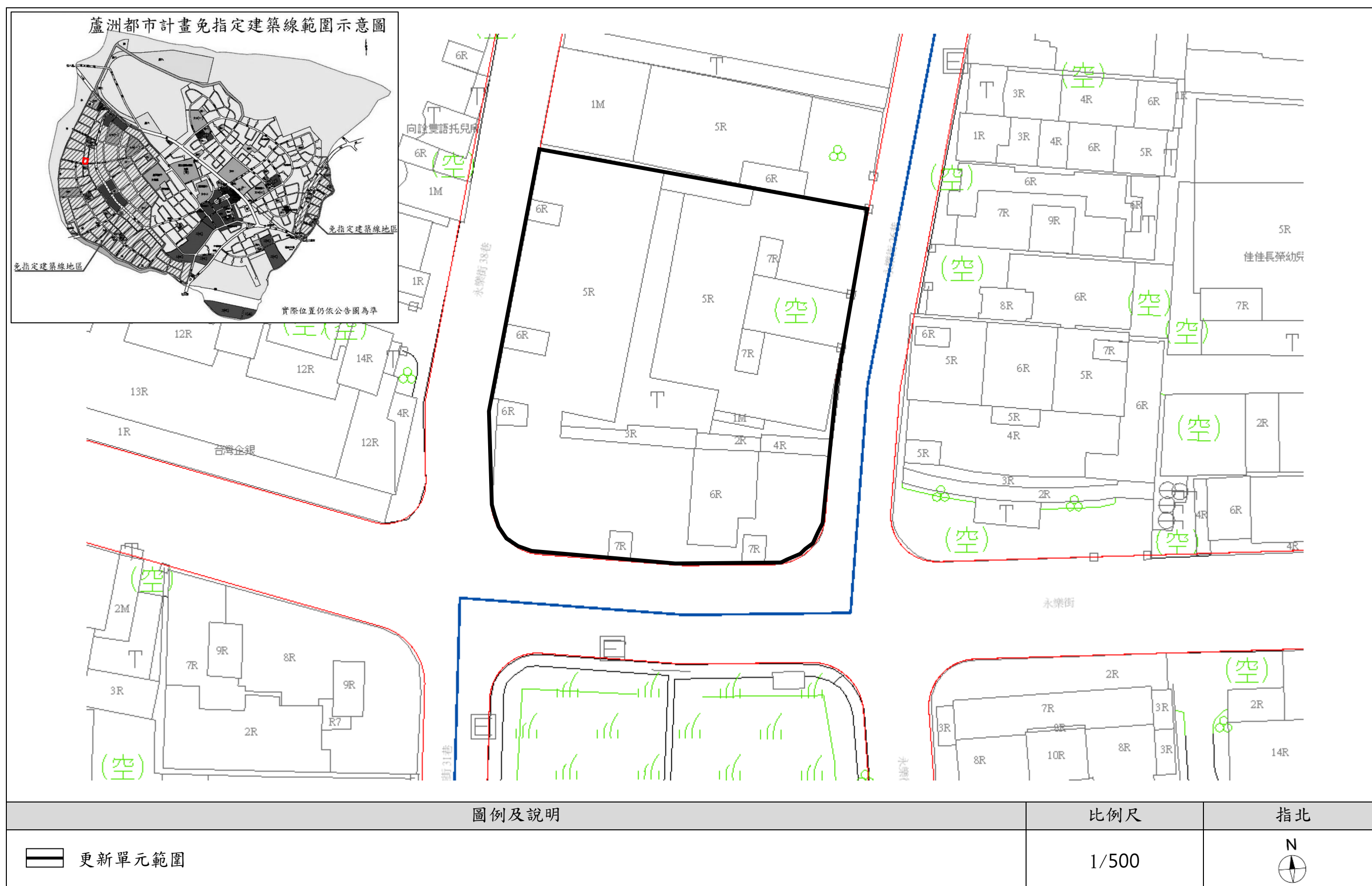


圖2-7 建築線指示圖(地形圖)

參、實施者

實 施 者：新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會
理 事 長：呂逸嫻
聯絡地址：新北市土城區裕民路92巷25弄10號5樓
聯絡電話：0911-581-101
實施者證明文件影本詳附錄三。

肆、計畫目標

一、 加速高度海砂屋重建

本案更新單元內之建物現況老舊，耐震能力相對較低，建物空間機能有待改善，爰藉由都市更新機制鼓勵當地居民重建。未來實施更新事業後，以耐震安全美觀建築，形塑本區現代化都市景觀，並有效提升整體土地利用強度與土地價值，連結鄰近地區現有社會網絡，塑造更優質的都市環境，促進都市整體發展。

二、 確保居住安全，改善地區生活環境

本案更新單元內建物多數已達屋齡30年以上之建築物，社區公共設施及活動空間不足、缺乏管理或環境品質不佳等問題，須透過公共設施改善及活動空間的提供，提高居住環境品質，附加妥善規劃開放空間及防災動線，增進都市防災機能，使整體環境得以朝向健康安全的永續發展。

三、 改善市容觀瞻及增進都市景觀

本案更新單元建築量體將順應土地使用分區進行配置，達到明顯的空間區隔，以確保居住品質，希望本更新單元的開發，成為促進附近地區逐步更新改善的動力；並規劃更具可及性、舒適性、安全性之開放空間，強化更新單元內綠化植栽的配置，使得都市景觀得以美化，提升整體都市環境品質。

目前本案更新單元內建物老舊，與都市景觀等各方面均顯不協調，故本案將以搭配四季變化的在地植栽，軟化建築物量體的壓迫感，並運用自然材料及融洽的自然手法，使自然與人造物之間有感性的對話關係。希冀藉由都市更新的推動，以新穎建築，形塑本區為現代化之都市景觀風貌。

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一)土地權屬

包括新北市蘆洲區光華段329地號等1筆土地，面積共1,930平方公尺，土地所有權人共計60位；詳附錄四更新單元土地權屬清冊、詳圖5-2更新單元地籍、地形套繪圖。

(二)合法建築物權屬

包括新北市蘆洲區光華段4464、4465、4466、4467、4468、4469、4470、4471、4472、4473、4474、4475、4476、4477、4478、4479、4480、4481、4482、4483、4484、4485、4486、4487、4488、4489、4490、4491、4492、4493、4494、4495、4496、4497、4498、4499、4500、4501、4502、4503、4504、4505、4506、4507、4508、4509、4510、4511、4512、4513、4514、4515、4516、4517、4518、4519、4520、4521、4522、4523、4524、4525、4526、4527、4528建號等65筆建築物，面積共7,730.15平方公尺，合法建物所有權人共計60位；詳附錄五更新單元合法建築物權屬清冊、圖5-4 合法建築物、其他土地改良物、違章建築戶位置分布圖。

(三)公、私有土地分布狀況

本更新單元土地權屬皆為私有土地，無國、公有土地；詳表5-1及圖5-1。

表5-1更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬（管理機關）		土地面積 （㎡）	比率 （%）	人數 （人）	比率 （%）
公有 土地	國有地	0	0	0	0%
	縣（市）有地	0	0	0	0%
	鄉（鎮市區）有地	0	0	0	0%
私有土地		1,930	100%	60	100%
合計		1,930	100%	60	100%

(四)同意參與都市更新事業計畫比率計算

1. 土地

本更新單元內共有1筆土地，土地總面積共計1,930.00㎡（約583.82坪），均為私有土地，同意參與更新面積1,839.41㎡，占私有土地總面積比例95.31%；土地所有權人共60人，同意參與更新人數57人，人數同意比例95.00%（詳表5-2 同意參與更新事業計畫統計表）。

2. 建築物

本更新單元內共有65筆合法建築物，面積共計7,730.15㎡（約2,338.37坪），均為私人建築物，同意參與更新面積7,376.90㎡，占私有建築物總面積比例95.43%；建築物所有權人共60人，同意參與更新人數57人，人數同意比例95.00%（詳表5-2 同意參與更新事業計畫統計表）。

3. 同意比例

本更新單元內皆為私有土地，同意參與都市更新土地面積同意比率為95.31%，合法建築物同意比率為95.43%，符合都市更新條例第37條第一項第三款規定：「...其屬依第二十二條規定申請實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意...」。

另本案業於113年3月13日經新北府城更字第1134602670號函公告核定本計畫為迅行劃定更新地區，其土地及合法建築物之面積及所有權人數同意比率皆已達50%。

表5-2同意參與更新事業計畫統計表（報核版）

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積 （㎡）	所有權人數 （人）	面積 （㎡）	所有權人數 （人）
全區總和（A=a+b）	1,930	60	7,730.15	60
公有（a）	0	0	0	0
私有（b=A-a）	1,930	60	7,730.15	60
排除總和（c）	-	-	-	-
計算總和（B=b-c）	1,930	60	7,730.15	60
同意數（C）	1,839.41	57	7,376.90	57
同意比率（%）（C/B）	95.31%	95.00%	95.43%	95.00%
公告迅行劃定更新地區法定比率	50%	50%	50%	50%
其餘公告劃定更新地區法定比率	75%	75%	75%	75%
自行劃定更新單元法定比率	80%	80%	80%	80%
都市更新第37條第1項	90%	-	90%	-

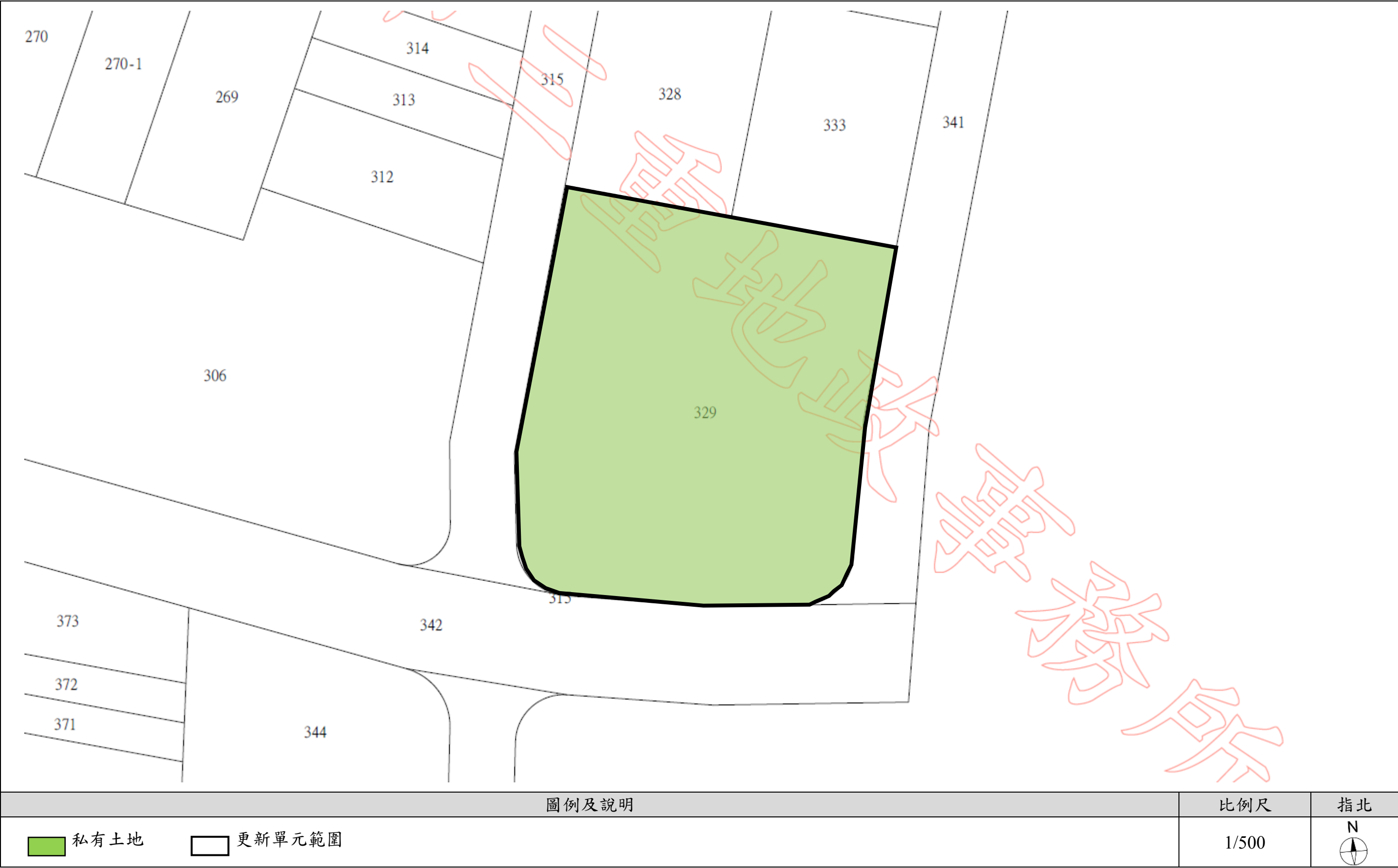


圖5-1更新單元內公私有土地分布圖

二、 土地使用及建築物現況

(一)土地使用現況

本案土地使用分區為住宅區，現況為集合式住宅區為老舊建築，一樓為商業使用，面積共計1,930平方公尺，建蔽率50％、容積率200％。本案主要道路為南側永樂街及西側永樂街38巷；詳圖5-3更新單元周圍土地使用現況示意圖。

(二)合法建築物現況

本案合法建築物之謄本登載總總面積為7,730.15平方公尺，計有1幢8棟地上5層樓之鋼筋混凝土合法建築物，共計65戶，屋齡約36年，於109年5月20日經新北市政府工務局同意備查本案高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告，建築物之樑、柱分別已有最大寬度約1-1.2公分垂直裂縫、約1.5公分水平裂縫，且鋼筋保護層有鼓起及鋼筋鏽蝕現象，已有住戶屋內天花板大片混凝土掉落而致房屋無法使用之情形；詳附錄二-9高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告同意備查函文，圖5-4合法建築物、其他土地改良物、違章建築戶位置分布圖。

表5-3更新單元合法建築物現況表

編號	門牌號碼	樓層	構造別	完工年份	謄本登載面積（㎡）
1	永樂街26巷1號	1樓	鋼筋混凝土	77	123.18
2	永樂街26巷1號	2樓	鋼筋混凝土	77	123.18
3	永樂街26巷1號	3樓	鋼筋混凝土	77	123.18
4	永樂街26巷1號	4樓	鋼筋混凝土	77	123.18
5	永樂街26巷1號	5樓	鋼筋混凝土	77	123.18
6	永樂街26巷3號	1樓	鋼筋混凝土	77	120.67
7	永樂街26巷3號	2樓	鋼筋混凝土	77	120.67
8	永樂街26巷3號	3樓	鋼筋混凝土	77	120.67
9	永樂街26巷3號	4樓	鋼筋混凝土	77	120.67
10	永樂街26巷3號	5樓	鋼筋混凝土	77	120.67
11	永樂街26巷5號	1樓	鋼筋混凝土	77	120.67
12	永樂街26巷5號	2樓	鋼筋混凝土	77	120.67
13	永樂街26巷5號	3樓	鋼筋混凝土	77	120.67
14	永樂街26巷5號	4樓	鋼筋混凝土	77	120.67
15	永樂街26巷5號	5樓	鋼筋混凝土	77	120.67
16	永樂街26巷7號	1樓	鋼筋混凝土	77	123.18
17	永樂街26巷7號	2樓	鋼筋混凝土	77	123.18
18	永樂街26巷7號	3樓	鋼筋混凝土	77	123.18
19	永樂街26巷7號	4樓	鋼筋混凝土	77	123.18
20	永樂街26巷7號	5樓	鋼筋混凝土	77	123.18

編號	門牌號碼	樓層	構造別	完工年份	謄本登載面積（㎡）
21	永樂街28號	1樓	鋼筋混凝土	77	105.08
22	永樂街28號	2樓	鋼筋混凝土	77	105.08
23	永樂街28號	3樓	鋼筋混凝土	77	105.08
24	永樂街28號	4樓	鋼筋混凝土	77	105.08
25	永樂街28號	5樓	鋼筋混凝土	77	105.08
26	永樂街30號	1樓	鋼筋混凝土	77	114.72
27	永樂街30號	2樓	鋼筋混凝土	77	114.72
28	永樂街30號	3樓	鋼筋混凝土	77	114.72
29	永樂街30號	4樓	鋼筋混凝土	77	114.72
30	永樂街30號	5樓	鋼筋混凝土	77	114.72
31	永樂街32號	1樓	鋼筋混凝土	77	117.83
32	永樂街32號	2樓	鋼筋混凝土	77	117.83
33	永樂街32號	3樓	鋼筋混凝土	77	117.83
34	永樂街32號	4樓	鋼筋混凝土	77	117.83
35	永樂街32號	5樓	鋼筋混凝土	77	117.83
36	永樂街34號	1樓	鋼筋混凝土	77	117.83
37	永樂街34號	2樓	鋼筋混凝土	77	117.83
38	永樂街34號	3樓	鋼筋混凝土	77	117.83
39	永樂街34號	4樓	鋼筋混凝土	77	117.83
40	永樂街34號	5樓	鋼筋混凝土	77	117.83
41	永樂街36號	1樓	鋼筋混凝土	77	124.56
42	永樂街36號	2樓	鋼筋混凝土	77	124.56
43	永樂街36號	3樓	鋼筋混凝土	77	124.56
44	永樂街36號	4樓	鋼筋混凝土	77	124.56
45	永樂街36號	5樓	鋼筋混凝土	77	124.56
46	永樂街38巷2號	1樓	鋼筋混凝土	77	119.87
47	永樂街38巷2號	2樓	鋼筋混凝土	77	119.87
48	永樂街38巷2號	3樓	鋼筋混凝土	77	119.87
49	永樂街38巷2號	4樓	鋼筋混凝土	77	119.87
50	永樂街38巷2號	5樓	鋼筋混凝土	77	119.87
51	永樂街38巷4號	1樓	鋼筋混凝土	77	118.87
52	永樂街38巷4號	2樓	鋼筋混凝土	77	118.87
53	永樂街38巷4號	3樓	鋼筋混凝土	77	118.87
54	永樂街38巷4號	4樓	鋼筋混凝土	77	118.87
55	永樂街38巷4號	5樓	鋼筋混凝土	77	118.87
56	永樂街38巷6號	1樓	鋼筋混凝土	77	118.87
57	永樂街38巷6號	2樓	鋼筋混凝土	77	118.87
58	永樂街38巷6號	3樓	鋼筋混凝土	77	118.87
59	永樂街38巷6號	4樓	鋼筋混凝土	77	118.87

編號	門牌號碼	樓層	構造別	完工年份	謄本登載面積（m ² ）
60	永樂街38巷6號	5樓	鋼筋混凝土	77	118.87
61	永樂街38巷8號	1樓	鋼筋混凝土	77	120.70
62	永樂街38巷8號	2樓	鋼筋混凝土	77	120.70
63	永樂街38巷8號	3樓	鋼筋混凝土	77	120.70
64	永樂街38巷8號	4樓	鋼筋混凝土	77	120.70
65	永樂街38巷8號	5樓	鋼筋混凝土	77	120.70
合計	65	-	-	-	7,730.15

(三)其他土地改良物

本案其他土地改良物多為建物增建部分；詳圖5-4合法建築物、其他土地改良物、違章建築戶位置分布圖，建物測量成果報告詳附件冊。

表5-4更新單元內其他土地改良物現況表

編號	建號	建物門牌號碼	建材	實測面積（m ² ）	現況使用
1	4509	永樂街26巷1號一樓	輕鋼架遮雨棚、鐵皮屋	16.36	遮雨棚
2	4519	永樂街26巷3號一樓	輕鋼架遮雨棚、鐵皮屋、加強磚造	50.50	
3	4521	永樂街26巷3號三樓	加強磚造	7.60	
4	4528	永樂街26巷5號五樓	輕鋼架遮雨棚、加強磚造	115.13	頂樓加蓋
5	4514	永樂街26巷7號一樓	輕鋼架遮雨棚	24.91	遮雨棚
6	4517	永樂街26巷7號四樓	加強磚造	4.94	
7	4518	永樂街26巷7號五樓	加強磚造	123.23	頂樓加蓋
8	4464	永樂街28號1樓	加強磚造	17.42	
9	4465	永樂街28號2樓	加強磚造	17.42	
10	4466	永樂街28號3樓	加強磚造	17.42	
11	4467	永樂街28號4樓	加強磚造	17.42	
12	4468	永樂街28號5樓	輕鋼架遮雨棚、加強磚造	94.94	
13	4469	永樂街30號1樓	加強磚造	8.20	
14	4470	永樂街30號2樓	加強磚造	8.20	
15	4471	永樂街30號3樓	加強磚造	8.20	
16	4473	永樂街30號5樓	輕鋼架遮雨棚、加強磚造	114.72	
17	4474	永樂街32號1樓	輕鋼架遮雨棚、加強磚造	24.60	
18	4475	永樂街32號2樓	加強磚造	8.20	
19	4476	永樂街32號3樓	加強磚造	8.20	
20	4478	永樂街32號4樓	加強磚造	8.20	
21	4479	永樂街32號5樓	輕鋼架遮雨棚	117.83	
22	4477	永樂街34號1樓	輕鋼架遮雨棚、加強磚造	18.86	
23	4480	永樂街34號2樓	加強磚造	8.20	
24	4481	永樂街34號3樓	加強磚造	8.20	
25	4482	永樂街34號4樓	加強磚造	8.20	

編號	建號	建物門牌號碼	建材	實測面積（m ² ）	現況使用
26	4483	永樂街34號5樓	輕鋼架遮雨棚、加強磚造	126.03	
27	4484	永樂街36號1樓	加強磚造	5.16	
28	4485	永樂街36號2樓	加強磚造	5.16	
29	4486	永樂街36號3樓	加強磚造	5.16	
30	4487	永樂街36號4樓	加強磚造	5.16	
31	4488	永樂街36號5樓	加強磚造	134.94	
32	4489	永樂街38巷2號1樓	輕鋼架遮雨棚、加強磚造	20.99	
33	4494	永樂街38巷2號5樓	輕鋼架遮雨棚	104.27	頂樓加蓋
34	4498	永樂街38巷4號5樓	輕鋼架遮雨棚	118.87	頂樓加蓋
35	4503	永樂街38巷6號5樓	輕鋼架遮雨棚	118.87	頂樓加蓋
36	4504	永樂街38巷8號1樓	鐵皮屋	4.20	
37	4508	永樂街38巷8號5樓	輕鋼架遮雨棚	120.70	頂樓加蓋
合計	37	37	-	1626.61	-

(四)占有他人舊違章建築戶

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

(五)古蹟及歷史建物保存（含周邊檢討）

依新北市政府文化局114年3月20日新北文資字第1140522733號函示，本案範圍內及周邊皆無古蹟、考古遺址、歷史建築、聚落建築群、文化景觀、紀念建築、史蹟等相關建築物，故未涉及古蹟及歷史建物保存；詳附錄六文化局意見往來公文。

(六)基地內受保護樹木檢討

依新北市政府綠美化環境景觀處114年3月20日新北景規字第1143552965號函示，本案無公告列管之珍貴樹木；詳附錄七綠美化環境景觀處意見往來公文。

三、 附近地區土地使用現況

本案位於新北市蘆洲區永樂街26巷、永樂街、永樂街38巷及永樂街38巷10之1號鄰房以南所圍之街廓，附近多以住宅使區為主，且為鋼筋混凝土建物，於永樂街沿街1樓為商業使用，另本案南側大地兒童公園為已開闢之公園用地。

四、 公共設施現況

本案位於蘆洲都市計畫(灰瑤地區)細部計畫，其開發為市地重劃之整體開發地區，故已規劃生活機能相關之公共設施，本更新單元周邊500公尺範圍內之公共設施現況分述如下（詳表5-5更新單元公共設施現況表、圖5-5更新單元公共設施分布示意圖）：

(一)公園用地：

本案500公尺範圍內有3處公園用地，分別為永平公園(公五)、永康公園(公七)及柳堤公園(公十二)，三處皆已完成開闢。

(二)兒童遊樂場用地：

本案500公尺範圍內有1處兒童遊樂場用地，位於本更新單元南側為大地兒童公園(兒十一)，已完成開闢。

(三)學校用地

本案500公尺範圍內有3處學校用地，分別為成功國小(文小四)、忠義國小(文小五)及鶯江國中(文中三)，三處皆已完成開闢。

(四)市場用地

本案500公尺範圍內有1處市場用地，為永平零售市場(市五)，已完成開闢。

(五)機關用地

本案500公尺範圍內有1處機關用地，為蘆洲分局(機五)，已完成開闢。

表5-5更新單元公共設施現況表

編號	使用分區	現況使用	開闢情形	
			已開闢	未開闢
1	公園用地	公五-永平公園	✓	
2	公園用地	公七-永康公園	✓	
3	公園用地	公十二-柳堤公園	✓	
4	兒童遊樂場用地	兒十一-大地兒童公園	✓	
5	學校用地	文小四-成功國小	✓	
6	學校用地	文小五-忠義國小	✓	
7	學校用地	文中三-鶯江國中	✓	
8	廣場用地	廣一-永平廣場	✓	
9	廣場用地	廣二-成功廣場	✓	
10	市場用地	市五-永平零售市場	✓	
11	機關用地	機五-蘆洲分局	✓	

五、 附近地區交通現況

本案周邊各路段之交通系統，詳圖5-6更新單元周圍交通系統示意圖。

(一)道路系統現況

本更新單元位於永樂街26巷、永樂街、永樂街38巷及永樂街38巷10之1號鄰房以南所圍之街廓，主要以南側永樂街為主要聯外道路。鄰近地區現有

主要道路包括環堤大道、長榮路、長安街、光榮路……等。主要道路系統依其幾何性彙整如表5-6更新單元周邊道路幾何設計與停車管制現況，以下分就幾條道路說明之：

1. 聯外道路：

(1) 長榮路(約25M 雙向道)：為本案更新單元主要聯外道路，為南北向之道路，連結三民路及光華路，三民路往北連結縣道103號。

(2) 環堤大道(約20M 雙向道)：為本案更新單元主要聯外道路，環堤大道為南北向之道路，西側為疏洪蘆堤往北至三民路，往南至疏洪道，連結至五股、三重。

2. 主要道路：

永樂街(約12M 雙向道)為本案更新單元南側主要道路，主要連結長榮路及環堤大道。

3. 次要道路：

(1) 永樂街26巷：為本案更新單元東側次要道路，路寬約8米，主要連接南側永樂街及北側永平公園。

(2) 永樂街38巷：為本案更新單元西側次要道路，路寬約8米，主要連接南側永樂街及北側永平街。

表5-6更新單元周邊道路幾何設計及停車管制現況

道路名稱	道路層級	路寬	方向	路型		
				分隔型式	車道分配	路邊停車
環堤大道	聯外道路	20M	北－南	中央分隔島	雙向2車道	有
長榮路	聯外道路	25M	北－南	無分隔島	雙向2車道	有
永樂街	主要道路	12M	東－西	無分隔島	雙向通行	有
永樂街26巷	次要道路	8M	北－南	無分隔島	雙向通行	無
永樂街38巷	次要道路	8M	北－南	無分隔島	雙向通行	無

(二)大眾運輸系統

1. 捷運：本案周邊半徑500公尺範圍內，無捷運站。
2. 台鐵：本案周邊半徑500公尺範圍內，無台鐵車站。
3. 高鐵：本案周邊半徑500公尺範圍內，無高鐵車站。

(三)停車空間現況

本案周邊半徑500公尺範圍內，有12處停車場。

表5-7更新單元鄰近地區停車位數量表

編號	停車場名稱	地址（位置）	車位容納數	
			汽車位	機車位
1	永平常興	永平街7號	12	0
2	蘆洲永平街停車場	永平街32巷53號對面	33	0
3	蘆洲永康街停車場	永康街10號對面	79	0
4	新北市鶯江國中停車場	長興路300號	200	47
5	成功地下停車場	長安街222號	144	0
6	永康公園地下停車場	長安街222之1號	120	0
7	UNIQLO 蘆洲長榮路店停車場	長榮路253號	17	0
8	蘆洲長榮路第3停車場	長榮路288號	27	0
9	蘆洲長樂路第2停車場	長樂路77號旁	12	0
10	蘆洲長樂路第3停車場	長樂路215號旁	12	0
11	Times 蘆洲長樂路第4停車場	長樂路152號旁	14	0
12	新北市蘆洲區忠義國民小學地下停車場	長榮路99號	99	0

表5-8更新單元鄰近道路停車位概況表

編號	路名	路寬	劃設線	路邊停車格	
				汽車位	機車位
1	長榮路	25m	白色、紅線	有	有
2	環堤大道	20m	白色、紅線	有	有
3	永樂街	12m	白色、紅線	有	有
4	永樂街26巷	8M	白色、紅線	無	有
5	永樂街38巷	8M	白色、紅線	無	有

六、 房地產市場調查

本案周邊地區不動產市場行情，詳圖 5-7房地產市場案例分布圖。

(一)不動產市場發展概況：

1. 市場需求概況：

本勘估標的位於新北市蘆洲區永樂街、永樂街38巷及永樂街26巷上，鄰近永平市場，生活機能及公共設施相當完備，目前市區建物較為老舊，但因應都市更新施行，房地產需求仍頗殷切。

2. 市場供給概況：

區域環境屬市容老舊，建物多為三十年以上屋齡，以四至五層樓公寓為主，未來房地產市場將有賴都市更新及土地合建之推動。區域環境內近半年來有二至五處預售房屋公開推出，市場供給量尚稱平穩。。

3. 產品分析：

由於區位及交通的關係，建物需求周遭主要係以換屋族為主要客層，

主要供住宅及商業使用，而鄰近之預售推案產品主要以商業住宅電梯大樓規劃為主。

(二)不動產市場價格水準分析：

1. 區域環境內新成屋：

新成屋住宅市場中低樓層平均建坪單價約在500,000元/坪~600,000元/坪、中高樓層平均建坪單價約在600,000元/坪~700,000元/坪，惟影響價格因素視樓層、面積、採光、格局、臨路等條件而有所差異。

2. 區域環境內新成屋店舖：

(1) 商效表現較佳之新成屋店舖市場平均建坪單價約在1,000,000元/坪~1,050,000元/坪，惟影響價格因素視面積、採光、商效、臨路等條件而有所差異。

(2) 商效表現稍差之新成屋店舖市場平均建坪單價約在750,000元/坪~850,000元/坪，惟影響價格因素視面積、採光、商效、臨路等條件而有所差異。

3. 區域環境內新成屋停車位：

新成屋坡道平面式停車位市場平均單價約在2,100,000元/個~2,400,000元/個，惟影響價格因素視樓層、型態、尺寸、車道出入口臨路等條件而有所差異。

(三)房地產市場分析

本更新單元周邊不動產主要產品型態為商業住宅大樓，其不動產合理市場價格水準根據景瀚不動產估價師聯合事務所(如估價師事務所估價人員調查)如下表更新單元周圍房地產市場行情一覽表、圖5-7房地產市場案例分布圖。

表5-9更新單元鄰近地區房地產市場行情一覽表

案名	座落地段	使用分區	價格型態	產品型態	主力坪數(坪)	興建樓層/地下層	平均單價(表價)(萬元/坪)	屋齡	停車位型態	停車位單價(萬元)	價格日期(年/月/日)
捷運學府	長榮路676號六樓	住宅區	■成屋 □預售	電梯店面住宅	46.73	7F/B2F	成交價:54.6	9年	□無 □機械 ■平面	坡道平面：220	113/8/31
大和玉	光榮路61巷32號十五樓	住宅區	■成屋 □預售	電梯店面住宅	59.36	26F/B3F	成交價:63.3	7年	□無 □機械 ■平面	坡道平面：250	114/3/14
舞鶴	長樂路187號十四樓	住宅區	■成屋 □預售	電梯住宅	84.08	28F/B3F	成交價:58.4	9年	□無 □機械 ■平面	坡道平面：190	114/3/30
築禾豐	中正路67號十一樓	住宅區、商業區	■成屋 □預售	電梯店面住宅	47.76	26F/B6F	成交價:60.2	9年	□無 □機械 ■平面	坡道平面：250	114/3/29

案名	座落地段	使用 分區	價格 型態	產品型 態	主力 坪數 (坪)	興建樓層 /地下層	平均單價 (表價) (萬元/坪)	屋齡	停車位 型態	停車位單價 (萬元)	價格日期 (年/月/日)
傳薪綺麗	光明路88巷16號二樓	住宅區	☒ 成屋 ☐ 預售	電梯店面住宅	42.31	11F/B2F	成交價:52.5	3年	☐ 無 ☐ 機械 ☒ 平面	坡道平面: 280	113/6/8

備註:勘估標的近鄰地區因新成屋案例稀少，故擴大區域、價格日期及屋齡限制以蒐尋合適案例，特此說明。
資料來源：內政部實價登錄。

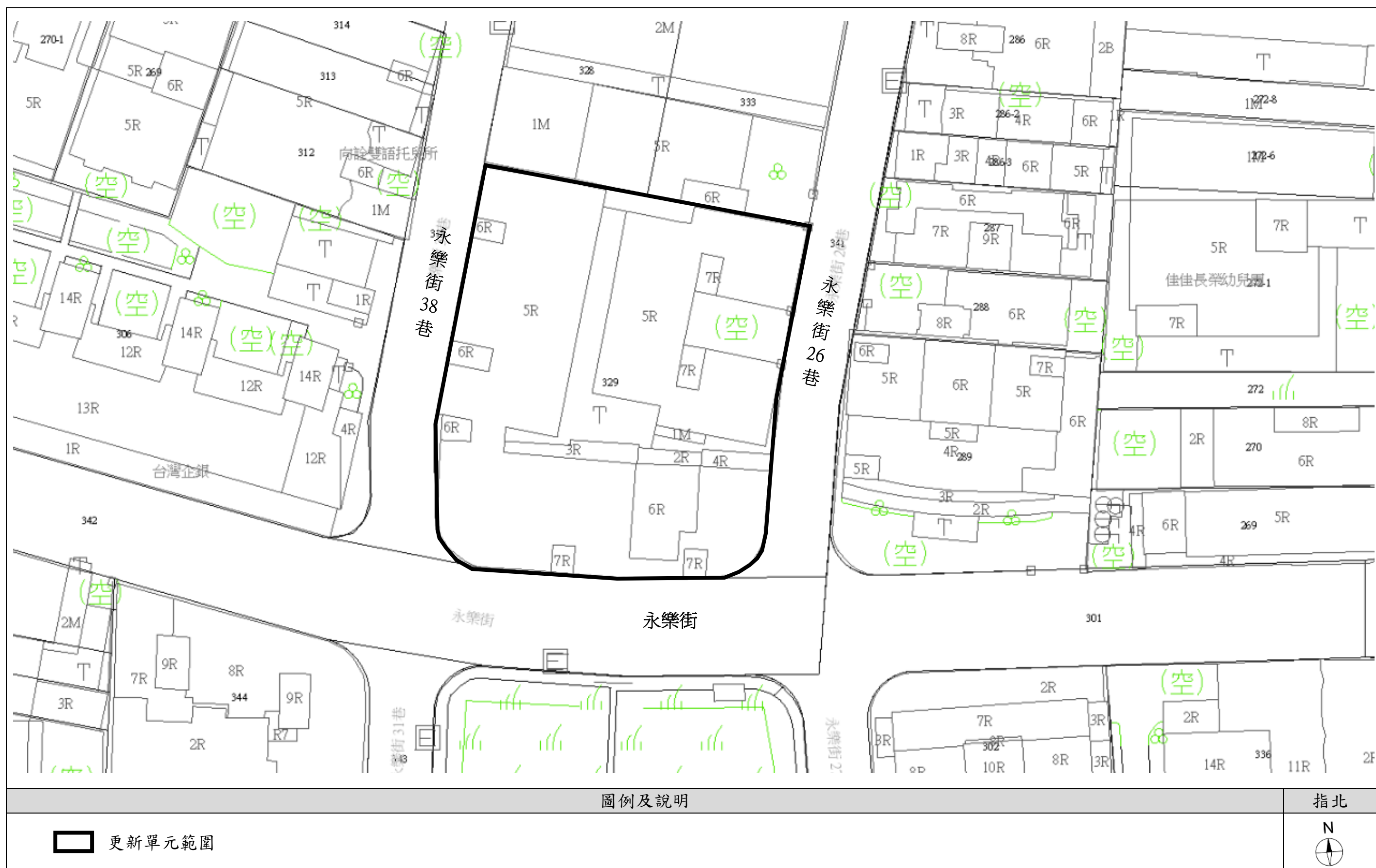
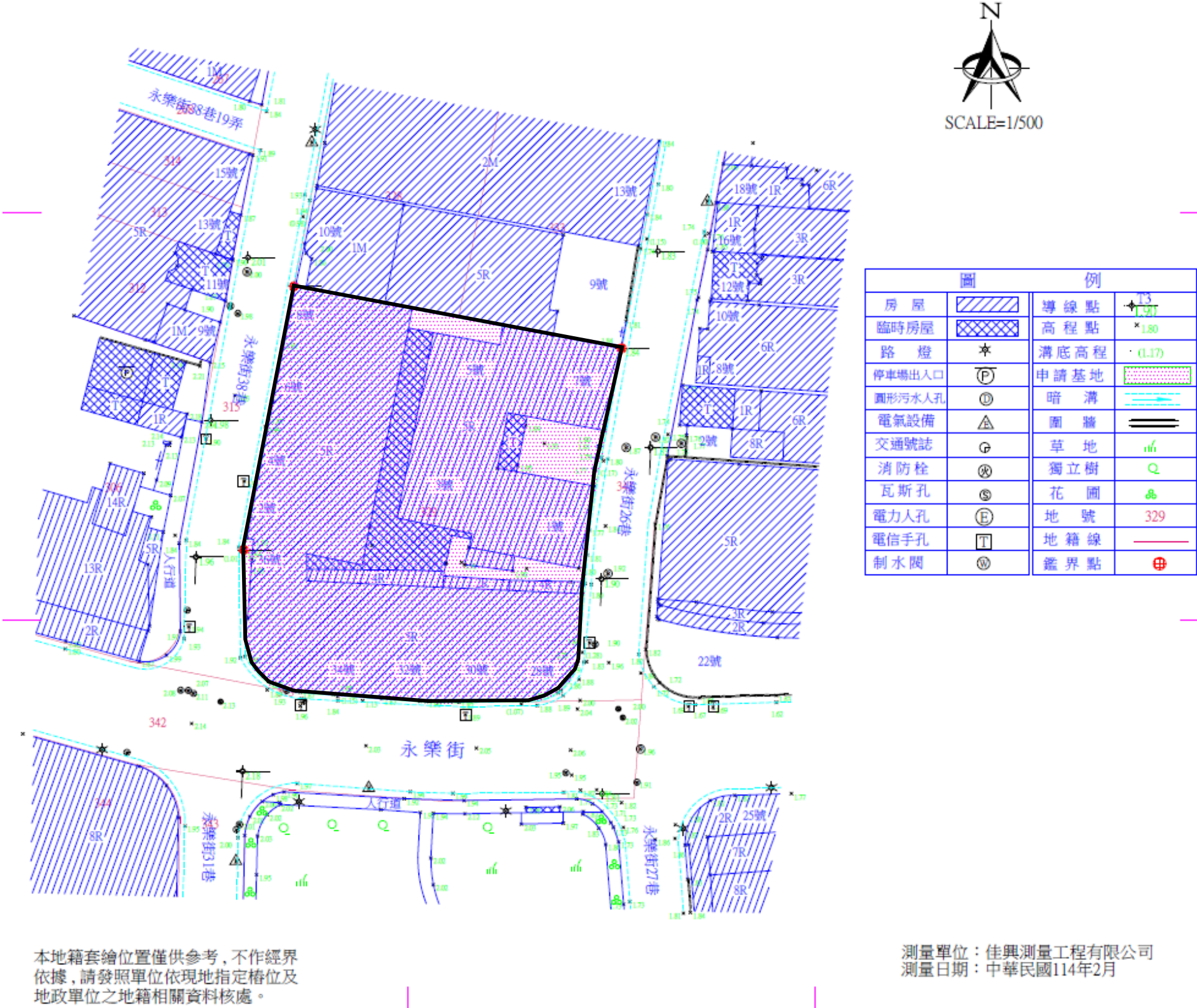


圖5-2 更新單元地籍、地形套繪圖



圖5-3 更新單元周圍土地使用現況示意圖



更新單元範圍 合法建築物 其他土地改良物之範圍（臨時房屋）

比例尺

1/500

指北



圖5-4 合法建築物、其他土地改良物、違章建築戶位置分布圖

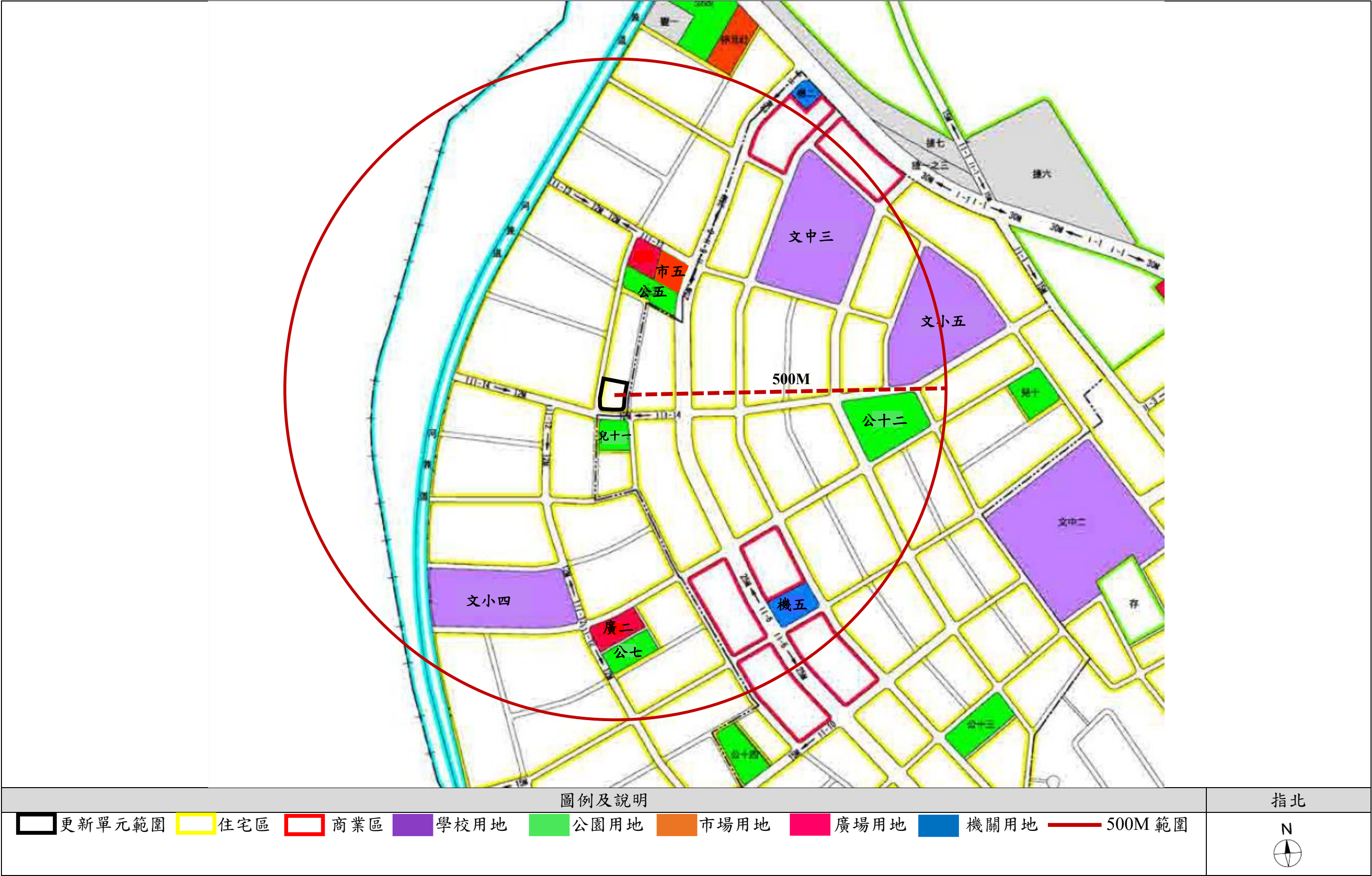


圖5-5 更新單元公共設施分布示意圖

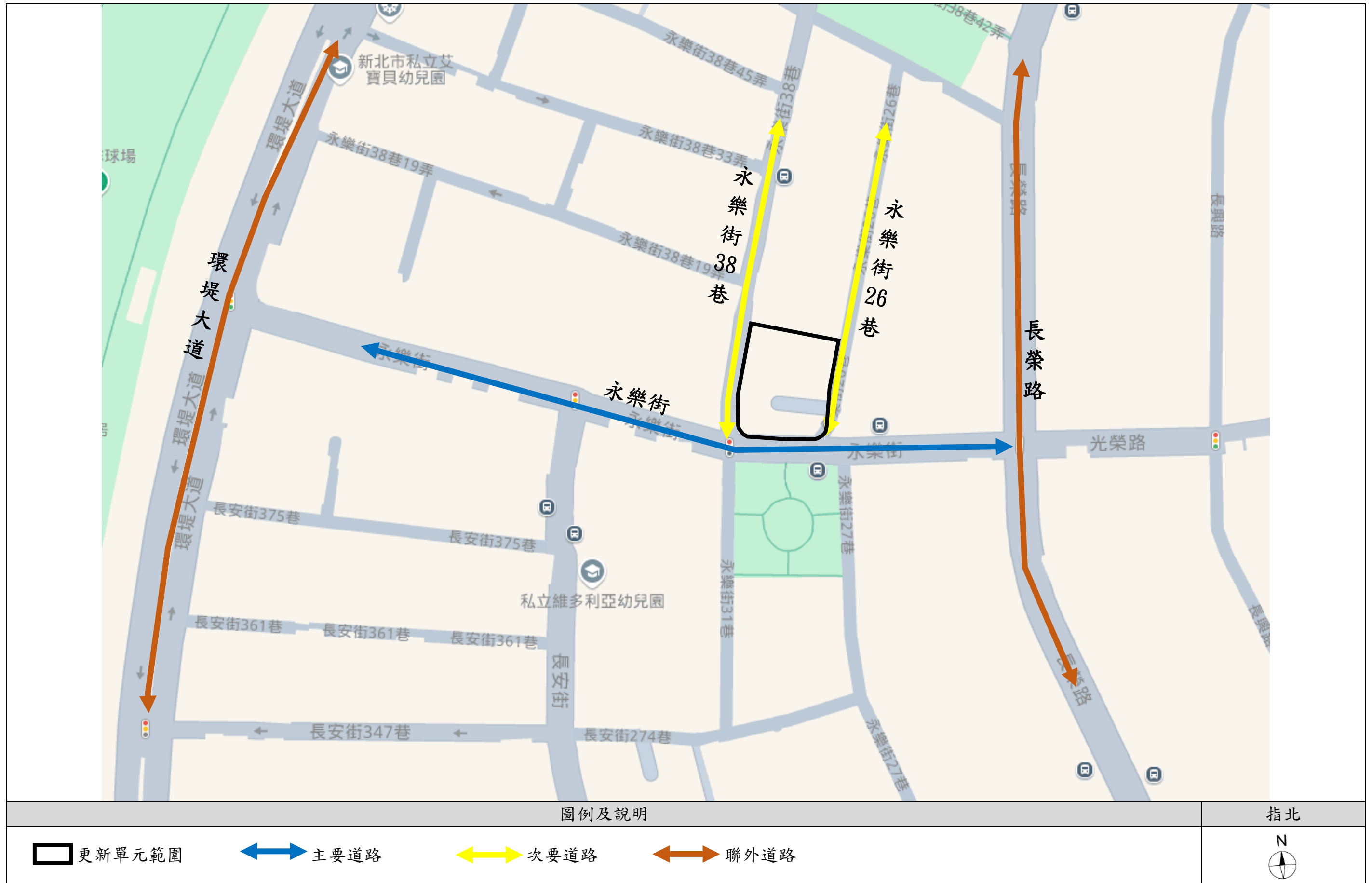


圖5-6 更新單元周圍交通系統示意圖

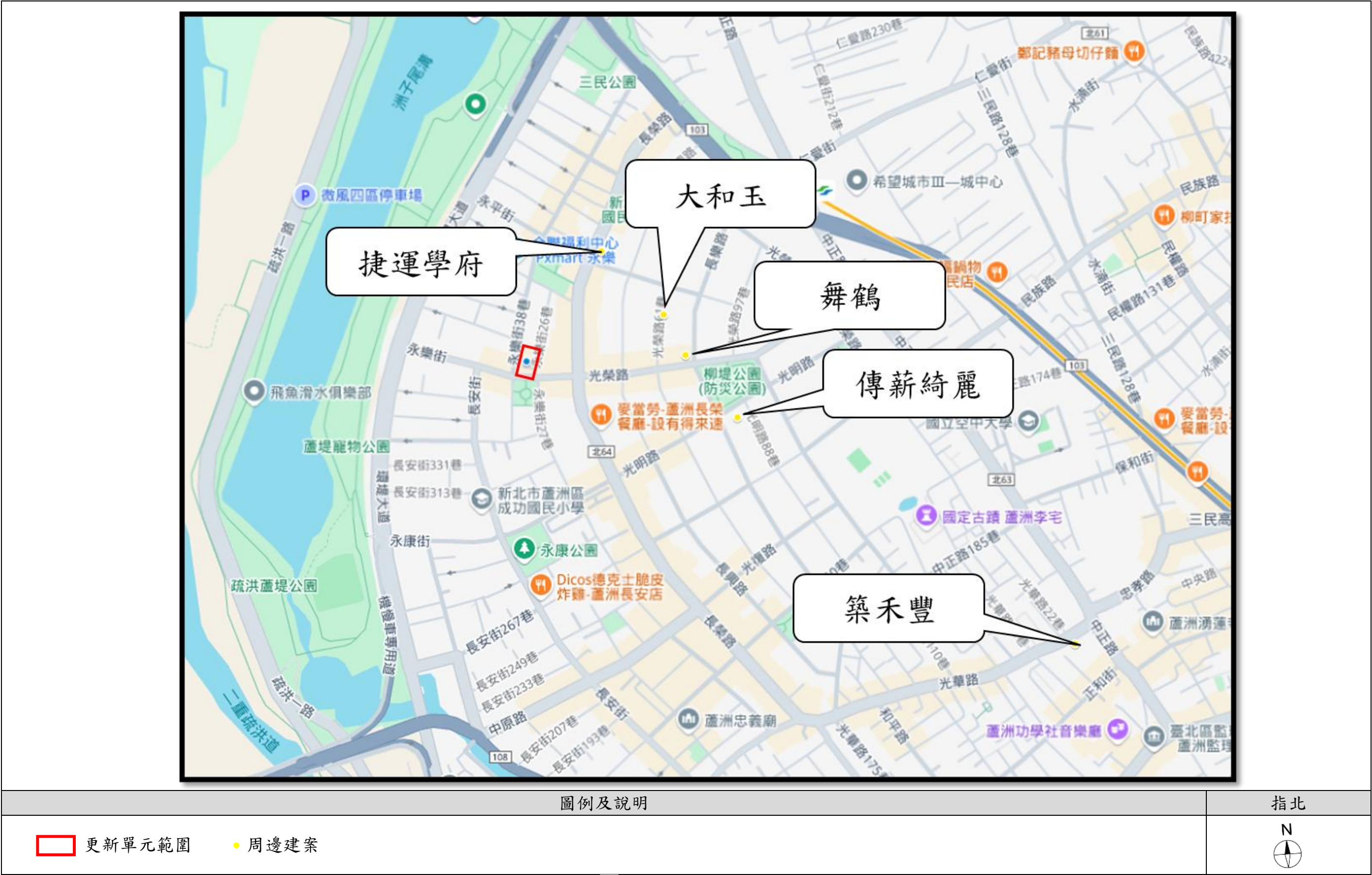


圖5-7 更新單元周圍房地產案例分布圖

陸、與都市計畫之關係

一、相關都市計畫及各項法規檢討

（一）相關都市計畫

本更新單元位於新北市蘆洲區光華段329地號共計土地1筆（面積為1,930.00㎡），係屬蘆洲都市計畫範圍內之住宅區，其都市發展歷經變更計畫及土地使用分區圖詳表 6-1及圖6-1。本案都市計畫土地使用分區管制部分，依111年5月5日發布實施之「變更蘆洲細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）」案之規定，其建蔽率為50%，容積率為200%；允建建築面積為965㎡，基準容積面積為3,860.00㎡（詳表6-2 土地使用分區面積表及圖6-1 土地使用分區圖）。

表6-1 相關都市計畫修訂名稱及日期一覽表

編號	名稱	發布日期	文號
1	蘆洲都市計畫案	自60年10月5日起發布實施	北府建九字第119137號公告
2	變更蘆洲都市計畫(通盤檢討)案	自73年2月11日起發布實施	北府工三字第27464號公告
3	蘆洲都市計畫(灰磙地區)細部計畫案	自74年2月27日起發布實施	北府工都字第47826號公告
4	變更蘆洲都市計畫(第二次通盤檢討)案	自93年2月5日起發布實施	北府城規字第09300399781號公告
5	變更蘆洲都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)	自98年12月25日起發布實施	北府城審字第09810253021號公告
6	變更蘆洲都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案	自99年2月9日起發布實施	北府城審字第09900678881號公告
7	變更蘆洲都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案	自100年1月17日起發布實施	北府城審字第09912269461號公告
8	變更蘆洲都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案	自101年11月10日起發布實施	新北府城都字第10921040851號公告
9	變更大漢溪北都市計畫（第一階段）（蘆洲地區通盤檢討）案	自111年05月04日起發布實施	新北府城都字第11107749231號公告
10	變更蘆洲細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）案	自111年05月05日起發布實施	新北府城都字第11107749233號公告

表6-2 土地使用分區面積表

使用分區	地號	面積（㎡）	建蔽率（%）	建築面積（㎡）	開挖率（%）	容積率（%）	基準容積（㎡）
住宅區	329	1,930.00	50	965.00	62.59	200	3,860.00
總計	329	1,930.00	50	965.00	62.59	200	3,860.00

（二）計畫內容涉及細部計畫變更

本案位於蘆洲區光華段329地號等1筆土地之住宅區，土地面積共計0.193公頃，由永樂街、永樂街26巷及永樂街38巷所圍街廓，其建築物為民國76年興建之1幢8棟地上5層樓合法建築物，經新北市政府工務局109年5月20日新北工建字第1090932033號函備查「本市蘆洲區永樂街26巷1~7號(單)、28~36號(雙)及38巷2~8號(雙)，各附2至5樓，計65戶，高氣離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告」，鑑定結果為「有立即危險，建議拆除重建」。為預防重大災害之發生，保障居民居住安全，落實本市都市防災政策推動，改善居住及周邊環境，提升都市整體環境品質，新北市政府於113年3月13日新北府城更字第1134602670號函核定本計畫為迅行劃定更新地區。」。

為因應新北市政府114年5月13日新北府城更字第1144635284號函公告修正「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」（以下簡稱專案計畫），並擴大適用對象納入「災害後危險建築物緊急危險標誌(紅色危險標誌)」及「災害後危險建築物緊急危險標誌(黃色危險標誌)」之震損合法建物，並按建物結構危險性調整同意門檻，以加速危險建物都更，讓住戶遠離危險居住環境，爰本案於市府工務局109年5月20日核備在案屬高氣離子鋼筋混凝土建築物，是以已符合前開專案計畫之適用對象，且同意比率亦取得範圍內私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算。另依112年5月23日新北府城審字第1120922758號函示係配合「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」之適用申請案件，需依都市計畫法第27條第1項第2款之規定辦理都市計畫細部計畫變更。故本案將於申請事業計畫報核（得併同權利變換計畫）時，併同辦理變更都市計畫細部計畫作業。

(三) 各項法規檢討

1. 都市計畫法新北市施行細則 (民國 111 年 03 月 16 日 修正)

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第1條	本細則依都市計畫法（以下簡稱本法）第八十五條規定訂定之。	-	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	-
第2條	本細則用詞，除建築法及建築技術規則另有規定外，其定義如下： 一、基地線：指建築基地範圍之界線。 二、道路：指符合下列規定之一者： （一）依主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。 （二）依法規指定建築線之現有巷道。 三、基準容積率：指第三十九條、第五十一條所規定之容積率上限。 四、基準容積：指第三十九條、第五十一條所規定之基準容積率上限，與基地面積之乘積。 五、法定開挖率：指地下室面積（不含騎樓之開挖部分）除以基地面積（不含騎樓面積）之比值。 六、實際開挖率：指建築物地下各層外牆外皮最大投影面積，除以基地面積之比值。最大投影面積包括地下永久擋土牆設施（連續壁、地下排樁等類似設施）及地下車道等面積。 七、前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過二比一者，不限臨接較寬道路之境界線。 八、後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。 九、側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。 十、角地：位於二條以上交叉道路口之基地。 十一、前院：沿前面基地線留設之庭院。 十二、後院：沿後面基地線留設之庭院。 十三、側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。 十四、前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽臺或露臺突出二公尺範圍內得計入前院深度。 十五、側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。	本案依規定檢討。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	事業 CH11
第3條	新北市政府（以下簡稱本府）應於本法第十九條規定之公開展覽期間內舉辦說明會，並於公開展覽期滿三十日內審議。其屬主要計畫變更者，應於審議完竣後四十五日內將審議結果、計畫書圖及有關文件一併報內政部核定。	本案未涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
第4條	本法第十九條規定之公開展覽，應在本府及新北市（以下簡稱本市）各區公所所在地為之。本府應將公開展覽日期、地點刊登在本市新聞紙三日、本府公報及網際網路，並在有關里辦公處張貼公告。	本案未涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
第5條	依本法第十九條規定，在公開展覽期間內提出書面意見者，以意見書送達或郵戳日期為提出日期；逾期	本案未涉及。	☐ 符合	-

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	提出者，應於新北市都市計畫委員會審議完成前送達。		☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	
第6條	依本法第二十四條或第六十一條規定，土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫時，應檢送申請書、圖及相關文件正、副本各一份；其依本法第二十四條規定申請變更細部計畫者，並應檢附變更前之計畫圖及變更部分四鄰現況圖。 前項申請書，應載明下列事項： 一、申請人姓名、出生年、月、日及住址。 二、本法第二十二條規定事項。 三、全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。但符合下列規定之一者，得檢具同意之土地所有權人姓名、住址、權利證明文件及其同意書： （一）以市地重劃方式開發，且經私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地面積超過區內私有土地總面積三分之二之同意。 （二）依都市更新條例第二十條辦理，並符合第二十二條及第二十二條之一規定。 四、套繪細部計畫之地籍圖或套繪變更細部計畫之地籍圖。 五、其他必要事項。	本案未涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	—
第7條	申請人依前條規定申請擬定或變更之細部計畫，本府認為該計畫不當或有礙公共利益時，應詳敘理由限期修改或退回；其應行具備之書圖及附件與本法或本細則之規定不合時，應限期補正，屆期不補正者，不予受理。	本案未涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	—
第8條	土地權利關係人申請擬定或變更細部計畫，其範圍不得小於一個街廓。但有明顯之天然界線者或主要計畫書另有規定範圍者，不在此限。 前項街廓，係指都市計畫範圍內四周被都市計畫道路圍成之土地。	本案未涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	—
第9條	土地權利關係人依本法第二十五條規定向內政部請求處理時，應繕具副本連同附件送達本府。本府應於收到副本之日起十五日內，提出拒絕理由及必要之關係文件，送請內政部審議。 前項審議於決議土地權利關係人為有理由時，本府應依本法第二十三條規定辦理。	本案未涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	—
第10條	內政部、本府擬定或變更主要計畫或細部計畫，或土地權利關係人依第六條規定自行擬定或變更細部計畫時，其計畫書附帶以區段徵收或市地重劃方式辦理者，應檢附當地區段徵收或市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件。 前項計畫書規劃之公共設施用地兼具其他使用項目者，應於計畫書內載明其主要用途。	本案未涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	—
第11條	依本法第二十九條規定派員進入公私土地內為勘查及測量工作，或為遷移及除去其障礙物時，應依下列規定辦理： 一、將工作地點及日期預先通知土地所有權人或使用人。 二、攜帶證明身分文件。 三、在日出前或日沒後不得進入他人之房屋。但經現住人同意者，不在此限。 四、須遷移或除去其障礙物時，應於十五日前將應行遷移或除去物之種類、地點及日期通知所有權人或使用人。	本案未涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	—

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第12條	本法第二十九條及第四十一條所定之補償金遇有下列情形之一，得依法提存： 一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。 二、應受補償人所在地不明者。	本案未涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
第13條	都市計畫範圍內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用區，分別限制其使用： 一、住宅區。 二、商業區。 三、工業區： （一）特種工業區。 （二）甲種工業區。 （三）乙種工業區。 （四）零星工業區。 四、行政區。 五、文教區。 六、體育運動區。 七、風景區。 八、保存區。 九、保護區。 十、農業區。 十一、其他使用區。 除前項使用區外，必要時得劃定特定專用區。 都市計畫地區得考量地方特性及實際發展需要，於細部計畫書內對住宅區、商業區再予細分，予以不同程度管制。	本案屬住宅區，依相關規定檢討辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	-
第14條	住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用： 一、第十六條規定限制之建築及使用。 二、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積七分之一）者。 三、經營下列事業： （一）使用乙炔從事焊切等金屬之工作。 （二）噴漆作業。 （三）使用動力從事金屬之乾磨。 （四）使用動力從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨。 （五）從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩。 （六）彈棉作業。 （七）醬、醬油或其他調味品之製造。 （八）沖壓金屬板加工或金屬網之製造。	本案一層部分設置店鋪，其樓地板面積為459.51㎡，未超過500㎡。 本案二層部分設置一般事務所，其樓地板面積為227.29㎡，未超過500㎡，其餘為住宅，符合規定。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	事業 P. 11-7、 P. 11-8

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	(九) 鍛冶或翻砂。 (十) 汽車修理業。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 (十一) 機車修理業。但設置地點面臨十公尺以上道路或營業樓地板面積小於一百五十平方公尺，且設置地點面臨六公尺以上道路者，不在此限。 (十二) 液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。 (十三) 塑膠類之製造。 (十四) 成人用品零售業。 四、 汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站，其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 五、 加油（氣）站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。 六、 探礦、採礦。 七、 各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站不在此限。 八、 殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店。但殯葬服務業者申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品，且經殯葬主管機關許可者，不在此限。 九、 毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經本府目的事業主管機關審核符合安全隔離者，不在此限。 十、 戲院、電影片映演業、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦（魚）場、視聽歌唱業、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場、旅館或其他經本府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場、旅館及面臨十二公尺以上道路之室內釣蝦（魚）場，經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。 十一、 舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、三溫暖、一般浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所。 十二、 飲酒店業、夜店業。 十三、 樓地板面積超過五百平方公尺之撞球場業。但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 十四、 樓地板面積超過五百平方公尺之商場（店）或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。 十五、 樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業。但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 十六、 樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。但其面積小於七百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 十七、 人造或合成纖維或其中間物之製造者。			

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	十八、 合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。 十九、 從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。 二十、 肥料製造者。 二十一、 紡織染整工業。 二十二、 拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。 二十三、 金屬表面處理業。 二十四、 自助儲物空間業。 二十五、 其他經本府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。 未超過前項第二款、第三款第五目或第十三款至第十六款之限制規定，與符合前項第三款第十目至第十二目之但書、第四款但書、第九款但書及第十款但書規定之建築物，於符合前項規定為使用者，其使用樓層應受限制如下： 一、 作為搓繩、製袋、碾米、製針、印刷及室內釣蝦（魚）場者，限於使用建築物之第一層。 二、 作為工廠（銀樓金飾加工業除外）、商場（店）、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業、撞球場者，限於使用建築物之第一層及地下一層。 三、 作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層。 四、 作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，限於使用建築物第一層至第三層及地下一層，並應有獨立之出入口。			
第15條	商場（店）及飲食店符合下列條件者，不受前條第一項第十四款使用面積及第二項使用樓層之限制： 一、 主要出入口面臨十五公尺以上之道路。 二、 申請設置之地點位於建築物地下第一層或地面上第一層、第二層。 三、 依建築技術規則規定加倍附設停車空間。 四、 樓地板面積超過五百平方公尺之商場（店）或樓地板面積超過六百平方公尺之飲食店，其建築物與相鄰建築基地間保留四公尺以上之空地（不包括地下室），且不得設置圍牆、陽臺、雨遮等構造物。	本案未涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	—
第16條	商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用： 一、 第十八條規定限制之建築及使用。 二、 作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。 三、 經營下列事業： （一）製造爆竹或煙火類物品。 （二）使用乙炔，其熔接裝置容量三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切金屬工作。 （三）賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工。 （四）印刷油墨或繪圖用顏料製造。 （五）使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業。	本案非商業區，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	—

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	(六) 使用氣體亞硫酸漂白物。 (七) 骨炭或其他動物質炭之製造。 (八) 毛羽類之洗滌洗染或漂白。 (九) 碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白。 (十) 使用動力合計超過零點七五瓩、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈。 (十一) 削切木作使用動力總數超過三點七五瓩。 (十二) 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄。 (十三) 使用動力研磨機三臺以上乾磨金屬，其動力超過二點二五瓩。 (十四) 使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三點七五瓩。 (十五) 煤餅、機製煤餅或木炭之製造。 (十六) 使用熔爐鑄之金屬加工。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。 (十七) 磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工，動力超過三點七五瓩。 (十八) 玻璃或機製毛玻璃製造。 (十九) 使用機器錘之鍛冶。 四、 公墓、火化場及骨灰（骸）存放設施、動物屍體焚化場。 五、 廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場。但廢棄物貯存場經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。 六、 公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質分裝、儲存。但加油（氣）站附設之地下油（氣）槽，不在此限。 七、 馬廐、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。 八、 乳品工廠、堆肥舍。 九、 土石方資源堆置處理場。 十、 賽車場。 十一、 環境用藥微生物製劑或釀（製）酒製造者。 十二、 其他經本府認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。			
第17條	商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。 經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，不受前項限制，得為原有合法之使用。	本案非商業區，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
第18條	乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。 但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限： 一、 第十九條規定限制之建築及使用。 二、 經營下列事業之工業： （一）火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤	本案非工業區，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。 (二) 火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。 (三) 使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。 (四) 使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。 (五) 煤氣或炭製造者。 (六) 壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。 (七) 高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氫、氬、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。 (八) 氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純鹼、漂白粉、亞硝酸鈹、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋇化合物、氟化合物、三氯甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙砒、魚骸脂磺、酸銨、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯銨（胺）、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農業、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。 (九) 油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。 (十) 屠宰場。 (十一) 硫化油膠或可塑劑之製造者。 (十二) 製紙漿及造紙者。 (十三) 製革、製膠、毛皮或骨之精製者。 (十四) 瀝青之精煉者。 (十五) 以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物或其殘渣為原料之物品製造者。 (十六) 電氣用炭素之製造者。 (十七) 水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。 (十八) 石棉工業（僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業）。 (十九) 鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。 (二十) 銅、鐵類之煉製者。 (二十一) 放射性工業（放射性元素分裝、製造、處理）、原子能工業。 (二十二) 以原油為原料之煉製工業。 (二十三) 石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。 (二十四) 以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。			

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	(二十五)以煤為原料之煉製焦炭之工業。 (二十六)經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。 三、 供前款第一目、第二目、第六目及第七目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。 四、 其他經本府認定有發生公害，並依法限制之建築物或土地之使用。 前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，指下列設施： 一、 工廠必要附屬設施： （一）研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室（所）。 （二）倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。 （三）員工單身宿舍、備勤宿舍及員工餐廳。 （四）其他經本府工業主管機關審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。 二、 工業發展有關設施： （一）有線、無線及衛星廣播電視事業。 （二）環境檢驗測定業。 （三）消毒服務業。 （四）樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。 （五）廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。 （六）營造業之施工機具及材料儲放設施。 （七）倉儲業相關設施（賣場除外）。 （八）冷凍空調工程業。 （九）機械設備租賃業。 （十）工業產品展示服務業。 （十一）剪接錄音工作室。 （十二）電影、電視設置及發行業。 （十三）公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。 （十四）汽車運輸業停車場及其附屬設施。 （十五）機車、汽車及機械修理業。 （十六）經核定之企業營運總部及其相關設施。 （十七）經本府目的事業主管機關審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。 三、公共服務設施及公用事業設施： （一）警察及消防機構。 （二）變電所、輸電線路設施鐵塔（桿、連接站）及其管路。 （三）自來水或下水道抽水站。			

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	(四) 自來水處理場（廠）或配水設施。 (五) 煤氣、天然氣加（整）壓站。 (六) 加油站、液化石油氣汽車加氣站。 (七) 電信設施。 (八) 廢棄物及廢（污）水處理設施或焚化爐。 (九) 土石方資源堆置處理。 (十) 醫療保健及長期照顧服務設施：醫療機構及護理機構、衛生所（站）、醫事機構及長期照顧服務機構。 (十一) 社會福利設施：兒童及少年福利機構（托嬰中心、早期療育機構）、老人長期照顧機構（長期照護型、養護型及失智照顧型）與身心障礙社會福利設施。 (十二) 幼兒園或兒童課後照顧服務中心。 (十三) 郵局。 (十四) 汽車駕駛訓練場。 (十五) 貨運站及其附屬設施。 (十六) 宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。 (十七) 電業相關之維修及其服務處所。 (十八) 再生能源發電設備及其輸變電相關設施（不含沼氣發電）。 (十九) 其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。 四、一般商業設施： (一) 一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過單一建築基地總面積百分之十。 (二) 一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。 (三) 運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。 (四) 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。 (五) 大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。 (六) 倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下，並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。 (七) 旅館業及觀光旅館業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十，以使用整棟建築物為限，並應繳納代金予本府。 前項各款設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第二款至第四款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發許可條件作必要之規定。 第二項第三款設施，除第一目至第四目及第七目設施外，其使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十；第二項第四款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十。			

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第19條	甲種工業區以供輕工業及無公共危險之重工業為主，不得為下列建築物及土地之使用。但前條第二項各款設施，不在此限： 一、煉油工業：以原油為原料之製造工業。 二、放射性工業：包含放射性元素分裝、製造及處理工業。 三、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及相關之爆炸性工業。 四、液化石油氣製造分裝業。 甲種工業區中建有前條第二項各款設施者，其使用應符合前條第三項、第四項之規定。	本案非甲種工業區，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
第20條	特種工業區除得供與特種工業有關之辦公室、倉庫、展售設施、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳及其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施外，應以下列特種工業、公共服務設施及公用事業設施之使用為限： 一、甲種工業區限制設置並經本府工業主管機關審查核准設置之工業。 二、其他經本府工業主管機關指定之特種原料及其製品之儲藏或處理之使用。 三、公共服務設施及公用事業設施： （一）變電所、輸電線路鐵塔（連接站）及其管路。 （二）電業相關之維修及其服務處所。 （三）電信設施。 （四）自來水設施。 （五）煤氣、天然氣加（整）壓站。 （六）再生能源發電設備及其輸變電相關設施（不含沼氣發電）。 （七）其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。 前項與特種工業有關之各項設施，應經本府工業主管機關審查核准後，始得建築；增建時，亦同。	本案非特種工業區，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
第21條	零星工業區係為配合原登記有案、無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，僅得為無污染性之工業及與該工業有關之辦公室、展售設施、倉庫、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳、其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施使用，或為汽車運輸業停車場、客貨運站、機車、汽車及機械修理業與儲配運輸物流業及其附屬設施等之使用。 前項無污染性之工廠，係指工廠排放之廢水、廢氣、噪音及其他公害均符合有關管制標準規定，且其使用不包括下列危險性之工業： 一、煤氣及易燃性液體製造業。 二、劇毒性工業：包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造業。 三、放射性工業：包括放射性元素分裝、製造、處理工業，及原子能工業。 四、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及其他爆炸性類工業。 五、重化學品製造、調和、包裝業。	本案非零星工業區，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
第22條	依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定開發之工業區或產業園區內建築物及土地之使用，得依其有關法規規定辦理，不受第十八條至第二十條之限制。	本案非工業區或產業園區，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第23條	行政區以供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需要之建築物使用為主，不得建築住宅、商店、旅社、工廠及其他娛樂用建築物。但紀念性之建築物與附屬於建築物之車庫及非營業性之招待所，不在此限。	本案非行政區，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	－
第24條	文教區以供下列使用為限： 一、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。 二、學校。 三、體育場所、集會所。 四、其他與文教有關，並經本府教育或文化主管機關審查核准之設施。	本案非文教區，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	－
第25條	體育運動區以供下列使用為限： 一、傑出運動名人館、運動博物館及紀念性建築物。 二、運動訓練設施。 三、運動設施。 四、國民運動中心。 五、其他與體育運動相關，且經本府教育主管機關審查核准之設施。	本案非體育運動區，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	－
第26條	風景區為保育、維護或促進自然風景之使用而劃定，以供下列之使用為限： 一、住宅。 二、宗祠及宗教建築。 三、招待所。 四、旅館。 五、俱樂部。 六、遊樂設施。 七、農業及農業建築。 八、紀念性建築物。 九、戶外球類運動場、運動訓練設施。但土地面積不得超過零點三公頃。 十、文教設施。 十一、零售業、飲食業。 十二、其他必要公共與公用設施及公用事業。 前項使用之建築物，其構造造型、色彩、位置及量體應無礙於景觀；本府核准其使用前，應會同有關機關審查。 第一項第十二款其他必要公共與公用設施及公用事業之設置，應以經本府認定有必要於風景區設置者為限。	本案非風景區，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	－
第27條	保存區為維護名勝、古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀、自然地景及具有紀念性或藝術價值應保存之建築，保全其環境景觀而劃定，並供其使用為限。	本案非保存區，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	－
第28條	保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目	本案非保護區，免檢討。	☐ 符合	－

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	的下，經本府審查核准得為下列之使用： 一、國防所需之各種設施。 二、警衛、保安、消防設施。 三、臨時性遊憩及露營所需之設施。 四、公用事業、幼兒園、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。幼兒園經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用。 五、採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。 六、土石方資源堆置處理。 七、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。 八、水質淨化處理設施及其附屬設施。 九、造林及水土保持設施。 十、為保護區內地形、地物所為之工程。 十一、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。 十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。 十三、休閒農業設施。 十四、農村再生相關公共設施。 十五、自然保育設施。 十六、綠能設施。 十七、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，其高度不得超過三層或十點五公尺、建蔽率最高以百分之六十為限、建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺、建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺，其土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。但原有寺廟、教堂、宗祠等合法建築物拆除後之新建、改建、增建，仍作寺廟、教堂、宗祠使用者，其建築物高度得經本府相關機關審查通過後，不受三層或十點五公尺之限制。 十八、都市計畫發布實施後，原有於都市計畫發布實施前依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築下列設施： （一）農舍。但於都市計畫發布實施後始取得土地所有權，且非繼承取得者，不包括之。 （二）農作產銷設施、林業設施、水產養殖設施、畜牧設施。 依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為前項第十八款之未停止其使用。 本府審查第一項第一款至第十六款設施之申請時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。		☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	
第29條	保護區內之土地，禁止下列行為。但第一款至第五款及第七款之行為，為前條第一項各款設施所必需，且經本府審查核准者，不在此限： 一、砍伐竹木。但間伐經本府農業主管機關審查核准者，不在此限。 二、破壞地形或改變地貌。	本案非保存區，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	三、破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。 四、採取土石。 五、焚毀竹、木、花、草。 六、名勝、古蹟及史蹟之破壞或毀滅。 七、其他經本府認為應行禁止之事項。			
第30條	農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施。但依第三十一條至第三十三條之規定核准或辦理者，不在此限。 申請興建農舍須符合下列規定： 一、興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法規定。 二、農舍之高度不得超過四層或十四公尺、建築面積不得超過申請興建農舍之該宗農業用地面積百分之十、建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，且與都市計畫道路境界之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於八公尺。 三、農業區土地已申請建築者（包括百分之十農舍用地面積及百分之九十農業經營用地面積），本府建築主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之；其後不論該百分之九十之農業經營用地面積是否分割，均不得再行申請興建農舍。 第一項所定農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施之項目，由本府農業主管機關認定，並依本府目的事業主管機關所定相關法規規定辦理，且不得擅自變更使用；農業產銷必要設施之建蔽率不得超過百分之四十、休閒農業設施之建蔽率不得超過百分之二十。農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施及綠能設施，其建蔽率應一併計算，合計不得超過百分之四十。 前項農業產銷必要設施，不得供作居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。但經核准工廠登記之農業產銷必要設施，不在此限。	本案非農業區，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	--
第31條	農業區經本府審查核准，得設置公用事業設施、土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收與貯存場及其附屬設施、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼兒園（經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用）、加油（氣）站（含汽車定期檢驗設施）、面積零點三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設施、政府重大建設計畫所需之臨時性設施。經核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。 前項社會福利事業設施、幼兒園、加油（氣）站及運動訓練設施之建蔽率，不得超過百分之四十。 本府於辦理第一項設施之申請審查時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項，作必要之規定。	本案非農業區，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	
第32條	毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線，其需以農業區土地興闢作為連接建築線之私設通路使用者，應先經本府農業主管機關審查無礙農業生產使用，始得核准。 前項私設通路長度、寬度及使用條件依建築技術規則相關規定辦理。 申請設置第一項私設通路者，應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。	本案未毗鄰農業區，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第33條	農業區土地於都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或經本府建築主管機關認定已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理： 一、建築物簷高不得超過十四公尺，並以四層為限，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。 二、土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。 三、原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。	本案非農業區，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
第34條	電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用： 一、經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。 二、電信必要附屬設施： （一）研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。 （二）教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。 （三）員工托嬰中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所（室）。 （四）其他經本府審查核准之必要設施。 三、與電信運用發展有關設施： （一）網路增值服務業。 （二）有線、無線及電腦資訊業。 （三）資料處理服務業。 四、與電信業務經營有關設施： （一）電子資訊供應服務業。 （二）電信器材零售業。 （三）電信工程業。 （四）金融業派駐機構。 五、金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。 作前項第五款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。	本案非電信專用區，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
第35條	都市計畫發布實施後，不合分區使用用途規定之建築物，除經本府命其變更使用或遷移者外，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，並依下列規定處理之： 一、原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。 二、建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。但以本府未限期命變更使用或遷移計畫者為限。 三、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。	本案未涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼																																
第36條	各土地使用分區之建蔽率不得超過附表一之規定。但本細則另有規定者，不在此限。 前項各土地使用分區之建蔽率，其都市計畫書另有較嚴格之規定者，從其規定。	本案設計建蔽率49.62%<法定建蔽率50%，符合規定。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	事業 P. 11-6																																
第37條	各土地使用分區之法定開挖率，建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十；超過五百平方公尺部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積百分之十。 前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者，從其規定。但依新市鎮開發條例辦理之特定區計畫及依大眾捷運系統土地開發辦法辦理之捷運開發地區之開挖率，應依都市計畫書規定辦理。 有下列情形之一者，不受前二項規定之限制： 一、因建築基地情形特殊者，並經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）審議通過者，其法定開挖率得酌予提高為建蔽率加基地面積百分之二十。 二、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氣離子鋼筋混凝土建築物，得依原開挖率或原開挖面積重建。 前項第一款都設會之組織、審議及相關作業程序，由本府另定之。	本案開挖率62.57%≤法定開挖率62.59%，符合規定。 法定開挖面積： (500*70%)+(1,930-500)*60=1,208㎡ 法定開挖率： 1,208/1,930*100%=62.59% 設計開挖率： 1,207.55/1,930*100%=62.57%符合規定。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	事業 P. 11-3																																
第38條	為使土地合理使用，應依下列規定，於都市計畫書內訂定容積管制規定： 一、住宅區及商業區，應依計畫容納人口、居住密度、每人平均居住樓地板面積及公共設施服務水準，訂定平均容積率，並依其計畫特性、區位、面臨道路寬度、鄰近公共設施之配置情形、地形地質、發展現況及限制，分別訂定不同之容積率管制。 二、其他使用分區，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準訂定。 三、實施容積率管制前，符合分區使用之合法建築物，改建時其容積規定與建築物管理事宜，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準而訂定。	遵照辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	變更蘆洲都市計畫細部計畫 P. 26																																
第39條	各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過下表及附表一之規定。 <table><tr><td>居住密度(人/公頃)</td><td>分區別</td><td>鄰里性公共設施用地 比值未逾百分之十五</td><td>鄰里性公共設施用地 比值超過百分之十五</td></tr><tr><td rowspan="2">未達二百</td><td>住宅區</td><td>百分之一百二十</td><td>百分之一百五十</td></tr><tr><td>商業區</td><td>百分之一百八十</td><td>百分之二百</td></tr><tr><td rowspan="2">二百以上未達三百</td><td>住宅區</td><td>百分之一百五十</td><td>百分之一百八十</td></tr><tr><td>商業區</td><td>百分之二百一十</td><td>百分之二百四十</td></tr><tr><td rowspan="2">三百以上未達四百</td><td>住宅區</td><td>百分之一百八十</td><td>百分之二百</td></tr><tr><td>商業區</td><td>百分之二百四十</td><td>百分之二百八十</td></tr><tr><td rowspan="2">四百以上</td><td>住宅區</td><td>百分之二百</td><td>百分之二百四十</td></tr><tr><td>商業區</td><td>百分之二百八十</td><td>百分之三百二十</td></tr></table>	居住密度(人/公頃)	分區別	鄰里性公共設施用地 比值未逾百分之十五	鄰里性公共設施用地 比值超過百分之十五	未達二百	住宅區	百分之一百二十	百分之一百五十	商業區	百分之一百八十	百分之二百	二百以上未達三百	住宅區	百分之一百五十	百分之一百八十	商業區	百分之二百一十	百分之二百四十	三百以上未達四百	住宅區	百分之一百八十	百分之二百	商業區	百分之二百四十	百分之二百八十	四百以上	住宅區	百分之二百	百分之二百四十	商業區	百分之二百八十	百分之三百二十	本案屬住宅區，並依都市計畫規定之容積率檢討。 ※依「變更蘆洲細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）案土地使用分區管制要點」，法定容積率為200%）	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	變 更 蘆 洲 都 市 計 畫 細 部 計 畫
居住密度(人/公頃)	分區別	鄰里性公共設施用地 比值未逾百分之十五	鄰里性公共設施用地 比值超過百分之十五																																	
未達二百	住宅區	百分之一百二十	百分之一百五十																																	
	商業區	百分之一百八十	百分之二百																																	
二百以上未達三百	住宅區	百分之一百五十	百分之一百八十																																	
	商業區	百分之二百一十	百分之二百四十																																	
三百以上未達四百	住宅區	百分之一百八十	百分之二百																																	
	商業區	百分之二百四十	百分之二百八十																																	
四百以上	住宅區	百分之二百	百分之二百四十																																	
	商業區	百分之二百八十	百分之三百二十																																	
第39-1條	公有土地供作老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公立幼兒園及非營利幼兒園、公共托育設施及社會住宅使用者，其容積得酌予提高至基準容積之一點五倍。但經都市計畫變更程序者，得於基準容積之二倍範圍內酌予提高。 公有土地依其他法規申請容積獎勵或容積移轉，與前項提高容積不得重複申請。	本案未涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-																																

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	行政法人以非公有土地興辦第一項規定之設施者，準用前二項規定辦理。			
第39-2條	依都市更新法令實施都市更新事業之地區、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，其建築基地符合下列規定者，得酌予加給基準容積率比例： 一、面臨路寬二十公尺以上計畫道路。 二、規模為二千平方公尺以上或為完整街廓。 三、臨接基地面前道路面寬連續達二十公尺以上。 前項加給比例，依建築基地面臨之路寬規定如下： 一、二十公尺以上未滿三十公尺：百分之十。 二、三十公尺以上未滿四十公尺：百分之十五。 三、四十公尺以上：百分之二十。 依第一項規定申請加給基準容積率者，應依下列規定辦理： 一、捐贈加給比例之百分之五十容積樓地板面積及其所對應之土地應有部分，優先提供老人活動、公共托老、公共托育、社會住宅（含中繼住宅）或其他公益性設施使用，且繳納經本府核定之管理維護費用後，循都市計畫變更程序辦理。 二、建築基地位於商業區者，不得設置圍牆，並應符合第十六條及第十七條規定，且自地面層起至地上三層應作商業或公共服務使用，不得為公寓大廈管理委員會之空間。 三、申請期限至中華民國一百十年七月三日止。 第一項之建築基地，非位於增額容積適用範圍之住宅區者，其建蔽率上限應配合調降百分之五。	本案未涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
第40條	擬定細部計畫時，應於都市計畫書中訂定土地使用分區管制要點，應對於捷運車站、鐵路車站、重要景觀等附近地區及其他地區訂定都市設計有關規定事項。 第一項土地使用分區管制要點，應規定區內土地及建築物之使用、最小建築基地面積、基地內應保持空地之比率、容積率、綠覆率、透水率、排水逕流平衡、基地內前後側院深度及寬度、建築物附設停車空間、建築物高度及有關交通、景觀、防災其他管制事項。 前項土地使用分區管制要點規定之土地及建築物使用，得視各都市計畫區實際發展需要，訂定較本細則更嚴格之規定。	本案未涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
第41條	各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院依都市計畫書中所載規定；未載明者，依下列規定設置： 一、前院及側院留設深度不得小於附表二之規定。但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。 二、基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物（含陽臺、露臺）與該建築線之最小距離不得小於一公尺。但地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，其地下室外牆不受此限。 三、基地前、側院深度應符合各該土地使用分區管制要點規定。但因留設前、側院，致基地內建築物深（寬）度不足新北市畸零地使用規則之規定深（寬）度時，得依該規則所訂最小深（寬）度為準。 建築基地應自後面基地線退縮一公尺建築，其退縮部分得設置綠籬、植栽綠美化。但不得設置構造物（包含地上及地下）及種植喬木。 建築物基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前二項規定之限制。	一、本案設置4M 無遮簷人行道，免設置前院。符合規定。 二、本案距離計畫道路(建築線)4公尺以上建築。符合規定。 三、本案基地依相關退縮規定自境界線退縮後之基地大於新北市畸零地使用規則之規定。符合規定。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	事業 P. 10- 2~P. 10- 6

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼																																																																																							
	但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於一公尺。 附表二 <table><tr><th colspan="3">土地使用分區及公共設施用地前院、側院深度規定表</th></tr><tr><th>土地使用分區或公共設施用地</th><th>前院深度（公尺）</th><th>側院深度（公尺）</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>三</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>商業區</td><td>三</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>工業區（甲、乙、特、零工）</td><td>三</td><td>二</td></tr><tr><td>行政區、文教區</td><td>三</td><td>三</td></tr><tr><td>體育運動區</td><td>三</td><td>三</td></tr><tr><td>風景區</td><td>十</td><td>三</td></tr><tr><td>保存區、古蹟保存區</td><td>三</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>車站專用區</td><td>三</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>加油站、瓦斯專用區</td><td>三</td><td>三</td></tr><tr><td>郵政、電信、變電所、電力專用區</td><td>三</td><td>三</td></tr><tr><td>港埠、漁港（專用）區</td><td>三</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>醫療（醫院）專用區</td><td>三</td><td>三</td></tr><tr><td>旅館區</td><td>三</td><td>三</td></tr><tr><td>倉庫、倉儲區</td><td>六</td><td>二</td></tr><tr><td>漁業專用區、農會專用區</td><td>三</td><td>三</td></tr><tr><td>公園、兒童遊樂場用地</td><td>十</td><td>十</td></tr><tr><td>社教機構、體育場所、機關及醫療（事）衛生機構用地</td><td>三</td><td>三</td></tr><tr><td>停車場用地</td><td>三</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>車站用地</td><td>三</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>郵政、電信、變電所、自來水事業用地</td><td>三</td><td>三</td></tr><tr><td>港埠用地</td><td>三</td><td>三</td></tr><tr><td>學校用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>市場用地</td><td>三</td><td>三</td></tr><tr><td>加油站、瓦斯加壓站用地</td><td>三</td><td>三</td></tr><tr><td>火化場、殯儀館用地</td><td>六</td><td>三</td></tr><tr><td>鐵路用地（車站使用部分）</td><td>三</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>屠宰場用地</td><td>六</td><td>三</td></tr></table>	土地使用分區及公共設施用地前院、側院深度規定表			土地使用分區或公共設施用地	前院深度（公尺）	側院深度（公尺）	住宅區	三	不予規定	商業區	三	不予規定	工業區（甲、乙、特、零工）	三	二	行政區、文教區	三	三	體育運動區	三	三	風景區	十	三	保存區、古蹟保存區	三	不予規定	車站專用區	三	不予規定	加油站、瓦斯專用區	三	三	郵政、電信、變電所、電力專用區	三	三	港埠、漁港（專用）區	三	不予規定	醫療（醫院）專用區	三	三	旅館區	三	三	倉庫、倉儲區	六	二	漁業專用區、農會專用區	三	三	公園、兒童遊樂場用地	十	十	社教機構、體育場所、機關及醫療（事）衛生機構用地	三	三	停車場用地	三	不予規定	車站用地	三	不予規定	郵政、電信、變電所、自來水事業用地	三	三	港埠用地	三	三	學校用地	不予規定	不予規定	市場用地	三	三	加油站、瓦斯加壓站用地	三	三	火化場、殯儀館用地	六	三	鐵路用地（車站使用部分）	三	不予規定	屠宰場用地	六	三			
土地使用分區及公共設施用地前院、側院深度規定表																																																																																											
土地使用分區或公共設施用地	前院深度（公尺）	側院深度（公尺）																																																																																									
住宅區	三	不予規定																																																																																									
商業區	三	不予規定																																																																																									
工業區（甲、乙、特、零工）	三	二																																																																																									
行政區、文教區	三	三																																																																																									
體育運動區	三	三																																																																																									
風景區	十	三																																																																																									
保存區、古蹟保存區	三	不予規定																																																																																									
車站專用區	三	不予規定																																																																																									
加油站、瓦斯專用區	三	三																																																																																									
郵政、電信、變電所、電力專用區	三	三																																																																																									
港埠、漁港（專用）區	三	不予規定																																																																																									
醫療（醫院）專用區	三	三																																																																																									
旅館區	三	三																																																																																									
倉庫、倉儲區	六	二																																																																																									
漁業專用區、農會專用區	三	三																																																																																									
公園、兒童遊樂場用地	十	十																																																																																									
社教機構、體育場所、機關及醫療（事）衛生機構用地	三	三																																																																																									
停車場用地	三	不予規定																																																																																									
車站用地	三	不予規定																																																																																									
郵政、電信、變電所、自來水事業用地	三	三																																																																																									
港埠用地	三	三																																																																																									
學校用地	不予規定	不予規定																																																																																									
市場用地	三	三																																																																																									
加油站、瓦斯加壓站用地	三	三																																																																																									
火化場、殯儀館用地	六	三																																																																																									
鐵路用地（車站使用部分）	三	不予規定																																																																																									
屠宰場用地	六	三																																																																																									
第42條	汽、機車停車位之設置，依都市計畫書中所載規定；未規定者，依建築技術規則有關規定設置。但基地情況特殊者，得經都設會審議通過比照新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法規定辦理。	汽車停車空間依「建築技術規則」規定設置 法定汽車位檢討： 第一類：(459.51+227.29-300)/150=2.58取3部 第二類：	符合 提請放寬 免檢討	事業 P. 11-7、 P. 11-8																																																																																							

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
		(286.71+398.93+714.57*17-500)/150=82.22取83部。 法定86部，自設37部，合計停車數量123部，含2部無障礙汽車位兼法定公共車位，符合規定。 法定機車位檢討：(1戶1機車位)： 店舖：10部 集合住宅：175部。 法定185部，自設0部，合計停車數量185部，含3部無障礙機車位，符合規定。 法定自行車檢討： 185*15%=27.75部取28部，法定28部，自設0部，合計停車數量28部，符合規定。		事業 P. 11-13、P11-14 事業 P12-1
第43條	公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木；屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。 前項公共設施用地或實設空地，因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致未達應種植花草樹木面積者，得於剩餘空地內種植花草樹木，並依建築基地綠化設計技術規範之立體綠化規定，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化。 建築基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。	本案依規定檢討。 實際綠化面積 310.45 m ² > 309.84m ² ，符合規定。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	事業 P12-18
第44條	建築基地屬應都市設計審議者，或經本府公告之綠能屋頂示範地區之建築物者，屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。但情況特殊，並經都設會審議通過者，不在此限。 前項綠能設施或設備如下： 一、屋頂綠化：於屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間者。 二、太陽光電設備：指依設置再生能源設施免請領雜項執照標準之規定，設置於建築物屋頂之太陽光電發電設備。	本案於屋頂設置 1/2 綠能設施，屋頂綠化面積325.9m ² > 314.75m ² ，符合規定。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	事業 P12-19
第45條	下列建築事項或地區應經都設會審議通過： 一、申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者。 二、廣場面積達六千平方公尺以上，公園面積達一萬平方公尺以上者。 三、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。但依都市更新法令實施都市更新事業之地區，為一點八倍以上。 四、採地上立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，且建築基地面積在六千平方公尺以上者。 五、都市計畫書指定地區。	本案未涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第46條	申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上。	本案未涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
第47條	各土地使用分區除依都市計畫書訂定之增額容積、文化資產保存法第四十一條與第五十條、水利法第八十二條及依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於基準容積增加建築容積後，不得超過下列規定： 一、依都市更新法令實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積。 二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之基準容積。 下列地區、使用分區或建築事項，不受前項規定之限制： 一、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例、產業創新條例或科學園區設置管理條例所編定開發或設置，且基準容積率為百分之二百四十以下之工業用地、工業區、產業園區或科學園區，其擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫經工業主管機關或科技主管機關同意，依工業區更新立體化發展方案之申請條件、項目、額度及程序辦理容積獎勵者。 二、都市計畫乙種工業區或產業專用區，其擴大投資或產業升級轉型之投資計畫，經本府產業主管機關同意，依新北市工業區立體化方案及本府公告程序申請者。 三、放射性污染建築物、都市計畫範圍內危險及老舊建築物與高氣離子鋼筋混凝土建築物，經本府核准拆除重建時增加之建築容積，依放射性污染建築物事件防範及處理辦法、都市危險及老舊建築物加速重建條例、第五十五條規定辦理者。 第一項所稱增額容積，指都市計畫擬定機關配合公共建設計畫之財務需要，於變更都市計畫之指定範圍內增加之容積。 第二項第二款獎勵項目如下： 一、新增投資、能源管理或設置營運總部之各項目，經合併計算之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之二十為上限；其各項目之獎勵額度上限如下： （一）新增投資：基準容積之百分之十五。 （二）能源管理：基準容積之百分之五。 （三）設置營運總部：基準容積之百分之五。 二、捐贈產業空間、產業育成設施、公共托老設施、公共托育設施、社會住宅（含中繼住宅）等可供公眾使用設施及機關辦公之公益性設施空間：合併計算後之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之三十為上限。 舊市區小建築基地合併整體開發建築，得於基準容積百分之三十之限度內，放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。 公有土地或行政法人以非公有土地供作老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公立幼兒園及非營利幼兒園、公共托育設施及社會住宅使用者，依第三十九條之一規定辦理。 第二項第一款或第二款容積獎勵之審核，除屬應由經濟部或科技部辦理者外，由本府產業主管機關辦理。	本案為第一條第三款之高氣離子鋼筋混凝土建築物，採防災都更2.0依原容積1.5倍申請。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	事業 P10-1
第48條	都市計畫容積獎勵項目，應依下列原則辦理：	本案未涉及，免檢討。	☒ 符合	-

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	一、獎勵額度應依各獎勵項目可創造之環境效益及各項效益之永續性訂定。 二、依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。 三、獎勵對象應明確，並確保給予之獎勵目的能確實達成公共利益。 四、獎勵項目應視都市發展特性及限制，訂定優先順序。 五、具公共性獎勵標的應訂定提供區位、產權歸屬或管理方式等相關配套措施，以確保其公共性與公益性。 六、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例由工業主管機關編定開發之工業區或產業園區，新增或擴大投資有助於產業環境升級轉型者。 都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理： 一、依規定取得候選綠建築證書或候選智慧建築證書，並通過綠建築或智慧建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級綠建築或銀級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之三之獎勵；取得鑽石級綠建築或黃金級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之六之獎勵。原獎勵規定應停止適用。 二、依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用。 三、依建築物與鄰地境界線及建築線距離、建築物棟距及各戶配置在消防救災半徑範圍等提升都市防災性能條件申請獎勵者，停止適用。 建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得給予不超過基準容積之百分之二十之獎勵： 一、私人捐建（含相對應容積樓地板應有土地持分）並設置公益性設施，其用途及規模符合下列規定之一，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍計算獎勵： （一）作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間、產業育成空間或其他供公眾使用設施及機關辦公相關設施。 （二）作社會住宅或產業育成設施使用，其集中留設之容積樓地板面積在六百平方公尺以上。 二、留設與天橋、空橋、地下道或其他類似設施連接之全天供公眾使用空間，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。 三、設置全天供公眾使用之天橋、空橋、地下道、跨堤、跨河天橋或其他類似設施，經本府目的事業主管機關核准，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，其所增加之建築面積、樓地板面積，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。 申請前項各款設施之獎勵者，應繳納管理維護經費予接管機關。但申請人承諾負責管理維護者，免予繳納；其管理維護經費計算方式，由本府另定之。 第三項第三款設施之下方，不得作其他使用。其因設施調整而減少之綠化面積，應依照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠化面積及相關規劃設計內容，並經都設會審議通過。 公共開放空間、綠建築及智慧建築之起造人，應繳納經核定之管理維護費予本府，並於領得使用執照後，由所有權人或依法成立之管理委員會，向本府申請撥付管理維護費於其所管理之專戶，作為管理維護之經費。		☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	
第49條	公共設施用地應依規定用途使用。	本案非公共設施用地，免檢	☐ 符合	-

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼																																																
	公共設施用地之建蔽率，都市計畫書另有規定者，從其規定；未規定者，不得超過附表三之規定。 附表三 <table><tr><th colspan="3">公共設施用地建蔽率及容積率規定表</th></tr><tr><th>公共設施用地</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>公園、兒童遊樂場用地</td><td>百分之十五</td><td>百分之三十</td></tr><tr><td>社教機構、體育場所、機關及醫療（事）衛生機構用地</td><td>百分之五十</td><td>百分之二百五十</td></tr><tr><td>停車場用地</td><td>平面使用：百分之十 立體使用：百分之八十</td><td>平面使用：其附屬設施百分之二十 立體使用：百分之九百六十</td></tr><tr><td>車站用地</td><td>百分之七十</td><td>百分之二百</td></tr><tr><td>郵政、電信、變電所、自來水事業用地</td><td>百分之五十</td><td>百分之二百五十</td></tr><tr><td>港埠用地</td><td>百分之七十</td><td>百分之二百一十</td></tr><tr><td>學校用地</td><td>百分之五十</td><td>高中（職）以下：依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定 大專以上：百分之二百五十</td></tr><tr><td>市場用地</td><td>百分之五十</td><td>零售市場：百分之二百四十 批發市場：百分之一百二十</td></tr><tr><td>加油站、瓦斯加壓站用地</td><td>百分之四十</td><td>百分之一百二十</td></tr><tr><td>火化場、殯儀館用地</td><td>百分之四十</td><td>百分之一百二十</td></tr><tr><td>鐵路用地</td><td>百分之七十</td><td>依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td></tr><tr><td>屠宰場用地</td><td>百分之六十</td><td>百分之三百</td></tr><tr><td>墳墓用地</td><td>百分之十（作為納骨塔使用）</td><td>百分之四十</td></tr><tr><td>其他公共設施用地</td><td>依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td><td>依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td></tr></table>	公共設施用地建蔽率及容積率規定表			公共設施用地	建蔽率	容積率	公園、兒童遊樂場用地	百分之十五	百分之三十	社教機構、體育場所、機關及醫療（事）衛生機構用地	百分之五十	百分之二百五十	停車場用地	平面使用：百分之十 立體使用：百分之八十	平面使用：其附屬設施百分之二十 立體使用：百分之九百六十	車站用地	百分之七十	百分之二百	郵政、電信、變電所、自來水事業用地	百分之五十	百分之二百五十	港埠用地	百分之七十	百分之二百一十	學校用地	百分之五十	高中（職）以下：依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定 大專以上：百分之二百五十	市場用地	百分之五十	零售市場：百分之二百四十 批發市場：百分之一百二十	加油站、瓦斯加壓站用地	百分之四十	百分之一百二十	火化場、殯儀館用地	百分之四十	百分之一百二十	鐵路用地	百分之七十	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	屠宰場用地	百分之六十	百分之三百	墳墓用地	百分之十（作為納骨塔使用）	百分之四十	其他公共設施用地	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	討。	☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	
公共設施用地建蔽率及容積率規定表																																																				
公共設施用地	建蔽率	容積率																																																		
公園、兒童遊樂場用地	百分之十五	百分之三十																																																		
社教機構、體育場所、機關及醫療（事）衛生機構用地	百分之五十	百分之二百五十																																																		
停車場用地	平面使用：百分之十 立體使用：百分之八十	平面使用：其附屬設施百分之二十 立體使用：百分之九百六十																																																		
車站用地	百分之七十	百分之二百																																																		
郵政、電信、變電所、自來水事業用地	百分之五十	百分之二百五十																																																		
港埠用地	百分之七十	百分之二百一十																																																		
學校用地	百分之五十	高中（職）以下：依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定 大專以上：百分之二百五十																																																		
市場用地	百分之五十	零售市場：百分之二百四十 批發市場：百分之一百二十																																																		
加油站、瓦斯加壓站用地	百分之四十	百分之一百二十																																																		
火化場、殯儀館用地	百分之四十	百分之一百二十																																																		
鐵路用地	百分之七十	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定																																																		
屠宰場用地	百分之六十	百分之三百																																																		
墳墓用地	百分之十（作為納骨塔使用）	百分之四十																																																		
其他公共設施用地	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定																																																		
第50條	公共設施用地之法定開挖率，都市計畫書或都市計畫相關法令已有規定者，從其規定；未規定者，不得超過建蔽率加基地面積百分之十。	本案非公共設施用地，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	—																																																
第51條	公共設施用地之容積率，不得超過附表三之規定。但都市計畫書另有規定者，從其規定。	本案非公共設施用地，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	—																																																
第52條	合法建築物因地震、水災、風災或其他重大天然事變，經本府建築主管機關認定為危險或有安全之虞者，土地權利關係人得於三年內申請依原建蔽率、原規定容積率或原總樓地板面積重建之。 前項認定基準及申請期限，由本府建築主管機關定之。	本案未涉及，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	—																																																
第53條	都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區內之合法建築物，經依行政院專案核定之相關公共工程拆遷處理規定獲准遷建，或因地震毀損並經全部拆除而無法於原地重建者，得按其原都市計畫及相關法規規定之建蔽率、容積率、建築物高度或總樓地板面積，於都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區之自有土地，並經本府審核同意後，辦理重建。原拆遷戶於重建後自有土地上之增建、改建或拆除後新建，亦同。	本案未涉及，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	—																																																
第54條	合法建築物因政府興辦公共設施拆除後賸餘建築基地內建築物改建、增建部分就地整建者，其建蔽率、容積率、前後院之退縮規定及停車空間之留設，得不受本細則或都市計畫書土地使用分區管制之限制。	本案未涉及，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	—																																																
第55條	高氯離子鋼筋混凝土建築物經報本府建築主管機關專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地	本案未涉及，免檢討。	☐ 符合	—																																																

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	板面積重建，原無訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並以不超過其原規定容積率、重建時容積率或原總樓地板面積之百分之三十為限。		☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	
第55-1條	依前條及本府核准應拆除之都市計畫範圍內危險及老舊建築物，得經本府核准依原建蔽率重建及放寬建築高度，其建築高度依建築技術規則建築設計施工編第一百六十四條規定計算；其陰影面積得以不超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積檢討。	本案未涉及，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	－
第56條	(刪除)	－	－	－
第57條	本細則發布實施後，除本細則明定都市計畫書有規定從其規定外，依本細則規定辦理。	依規定辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	－
第58條	本細則除第四十七條第一項規定自中華民國一百零四年七月一日施行外，自發布日施行。 本細則修正條文自發布日施行。	依規定辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	－

2. 「變更蘆洲細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）案土地使用分區管制要點」（111年05月05日修訂發布）

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼																					
一	本要點依都市計畫法第22條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細 則）第40 條之規定訂定之。	本案依規定檢討。	符合 提請放寬 免檢討	-																					
二	本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。 前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。 73年8月31日發布實施之「變更蘆洲都市計畫(部分農業區為住宅區、市場、公園、廣場、道路、人行步道、綠化步道)案(灰磠重劃區)」，住宅區之容積率與其他分區之建蔽率及容積率應依本要點管制。74年12月31日發布實施之「擬定蘆洲都市計畫(重陽聯絡道路鄰近地區)細部計畫區(重陽重劃區)」，除住宅區之容積率外，其他分區之建蔽率及容積率應依本要點管制。	本案依規定檢討。	符合 提請放寬 免檢討	變更蘆洲 都市計畫 細部計畫																					
三	各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第17條、第36條、第39條規定辦理外，其餘不得大於下表規定： <table><tr><th>土地使用種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>200%</td></tr><tr><td>住宅區(附)</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>200%</td></tr><tr><td>商業區</td><td>60%</td><td>320%</td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>210%</td></tr><tr><td>古蹟保存區</td><td>50%</td><td>160%</td></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>60%</td><td>160%</td></tr></table> (一) 住宅區(附)日後基地合併增建、改建、新建時，土地所有權人應無償提供30%之必要性服務設施（如道路、公園、廣場、綠地等）供公眾使用。 (二) 住宅區(附)無償提供30%之必要性服務設施得以代金折繳，捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐數額不得低於毗鄰住宅區公告土地現值之1.4倍。 公式：捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高計算)×30%	土地使用種類	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定辦理	200%	住宅區(附)	依施行細則規定辦理	200%	商業區	60%	320%	乙種工業區	依施行細則規定辦理	210%	古蹟保存區	50%	160%	宗教專用區	60%	160%	本案設計建蔽率：49.62% < 50%，設計容積率：567.01% < 567.05%(容積獎勵)，符合規定。	符合 提請放寬 免檢討	事業 P.11-3
土地使用種類	建蔽率	容積率																							
住宅區	依施行細則規定辦理	200%																							
住宅區(附)	依施行細則規定辦理	200%																							
商業區	60%	320%																							
乙種工業區	依施行細則規定辦理	210%																							
古蹟保存區	50%	160%																							
宗教專用區	60%	160%																							
四	各公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第49條、第51條規定辦理外，其餘不得大於下表規定： <table><tr><th>公共設施種類</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率</th></tr><tr><td>學校用地</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>150%</td></tr><tr><td>市場用地</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>240%</td></tr><tr><td>社教用地兼供停車場使用</td><td>80%</td><td>400%</td></tr><tr><td>停車場及社會福利設施用地</td><td>60%</td><td>960%</td></tr><tr><td>停車場用地</td><td colspan="2">作為立體停車場使用時建蔽率不得大於 70%，面臨 15 米道路以上者，1 樓淨高不得小於 4.2 公尺，建物絕對高度不得超過面臨計畫道路寬度之 1.5 倍加上 6 公尺。</td></tr></table>	公共設施種類	建蔽率（%）	容積率	學校用地	依施行細則規定辦理	150%	市場用地	依施行細則規定辦理	240%	社教用地兼供停車場使用	80%	400%	停車場及社會福利設施用地	60%	960%	停車場用地	作為立體停車場使用時建蔽率不得大於 70%，面臨 15 米道路以上者，1 樓淨高不得小於 4.2 公尺，建物絕對高度不得超過面臨計畫道路寬度之 1.5 倍加上 6 公尺。		本案非屬公共設施用地，免檢討。	符合 提請放寬 免檢討	-			
公共設施種類	建蔽率（%）	容積率																							
學校用地	依施行細則規定辦理	150%																							
市場用地	依施行細則規定辦理	240%																							
社教用地兼供停車場使用	80%	400%																							
停車場及社會福利設施用地	60%	960%																							
停車場用地	作為立體停車場使用時建蔽率不得大於 70%，面臨 15 米道路以上者，1 樓淨高不得小於 4.2 公尺，建物絕對高度不得超過面臨計畫道路寬度之 1.5 倍加上 6 公尺。																								

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼																		
	(一) 社教用地兼供停車場使用以供運動休閒中心、托老托育中心、演藝廳、圖書室及停車場等相關設施及其附屬設施之使用為主。 (二) 社教用地兼供停車場使用臨計畫道路側應留設開放空間。 (三) 停車場及社會福利設施用地除維持停車場立體多目標使用外，得依中華民國行業標準分類，其容許使用種類為： 1.社會住宅及其必要附屬設施。 2.批發及零售業(限零售業)。 3.住宿及餐飲業。 4.專業、科學及技術服務業。 5.醫療保健及社會工作服務業。 6.藝術、娛樂及休閒服務業(不含博弈業) 7.經新北市都市計畫委員會同意容許使用項目。																					
五	各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，除依施行細則第41條規定辦理外，其餘依下列規定設置： (一) 前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。 <table><tr><th>土地使用種類</th><th>前院淨深度（公尺）</th><th>側院淨深度（公尺）</th></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>古蹟保存區</td><td>4.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>市場用地</td><td colspan="2">臨接道路部分退縮 3.52 以上建築</td></tr><tr><td>抽水站用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>6.00</td><td>3.00</td></tr></table> (二) 隔計畫道路面對蘆洲李宅古蹟保存區建築，應自建築線至少退縮4公尺建築，供公眾使用並得計入法定空地，建築立面與色彩部分經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）審議通過。 (三) 住宅區面臨計畫道路寬度10公尺以上、商業區7公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設3.52公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖一】 (四) 變電所用地(變二)【位置詳見附圖二】鄰接計畫道路部分，應自建築線退縮8.6公尺(前方3.6公尺作為人行步道，後方5公尺植栽綠化)，臨接其他分區部分，應自基地境界線退縮5公尺植栽綠化，退縮部分均得計入法定空地。 (五) 中山二路137巷及集賢路336巷等2處4公尺寬計畫道路兩側建築基地，應自建築線退縮2公尺供公共通行使用，退縮部分得計入法定空地。【位置詳見附圖三】	土地使用種類	前院淨深度（公尺）	側院淨深度（公尺）	宗教專用區	3.00	不予規定	古蹟保存區	4.00	不予規定	市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 以上建築		抽水站用地	3.00	不予規定	變電所用地	6.00	3.00	本案為住宅區，且南側面臨12公尺寬計畫道路、東西側面臨8公尺寬計畫道路，依施行細則第41條規定前院須留設3公尺以上建築。本案依「變更蘆洲細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）案土地使用分區管制要點」規定，住宅區面臨計畫道路寬度10公尺以上，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設3.52公尺騎樓或無遮簷人行道。總和上述，本案臨計畫道路皆留設4公尺無遮簷人行道，免留設前院，符合規定。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	事業 P. 10-6
土地使用種類	前院淨深度（公尺）	側院淨深度（公尺）																				
宗教專用區	3.00	不予規定																				
古蹟保存區	4.00	不予規定																				
市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 以上建築																					
抽水站用地	3.00	不予規定																				
變電所用地	6.00	3.00																				
六	汽機車停車位設置應依施行細則第42條及下列規定辦理： (一) 建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第59條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者，每100平方公尺設置一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過66平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。	汽車停車空間依「建築技術規則」規定設置 法定汽車位檢討： 第一類：(459.51+227.29-300)/150=2.58取3部 第二類：	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	事業 P. 11-7、 P. 11-8																		

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第59條所述第一類者，每100平方公尺設置一機車停車位。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (二) 為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站300公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。	(286.71+398.93+714.57*17-500)/150=82.22取83部。 法定86部，自設37部，合計停車數量123部，含2部無障礙汽車位兼法定公共車位，符合規定。 法定機車位檢討：(1戶1機車位)： 店舖：10部 集合住宅：175部。 法定185部，自設0部，合計停車數量185部，含3部無障礙機車位，符合規定。 法定自行車檢討： 185*15%=27.75部取28部，法定28部，自設0部，合計停車數量28部，符合規定。		事業 P. 11-13、 P. 11-14 事業 P. 12-1
七	除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之15%。 若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之10%，應提撥法定工程造价1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。 本條自110年7月1日起實施。	本案未涉及，免檢討。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	-
八	本計畫區得依施行細則第48條申請綠建築獎勵。 施行細則第46條或第48條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。	本案未涉及，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
九	建築基地依施行細則第39條之2申請基準容積率加給或依施行細則第48條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下： 折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本+管理維護經費 (1) 公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值=[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。 (2) 興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。 (3) 營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。 (4) 管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公共眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。 (5) 捐建之公益設施樓地板面積應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位面積。	本案無涉及左列事項，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
十	本計畫區適用新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。	本案未涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放	-

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
			寬 ■ 免檢討	
十一	建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之50%： （一）距捷運車站用地或火車站周邊500公尺內之建築基地。建築基地跨前開規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。 （二）都市更新條例之獎勵容積，及高氯離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物依相關法令得提高或放寬之容積。 （三）「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越區補償增加新建樓地板面積。	本案未涉及，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ■ 免檢討	-
十二	除依施行細則第45條規定外，保護區建築面積200平方公尺以上之開發申請案，應先經都設會審議通過。	本案未涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ■ 免檢討	-
十三	基地綠化除依施行細則第43條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於1.5公尺，灌木應大於0.6公尺，地被植物應大於0.3公尺；面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木1棵，其樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上、樹穴直徑不得小於1.5公尺、穴深不得小於1.5公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	本案依規定檢討。 實際綠化面積310.45㎡ > 309.84㎡，符合規定。	■ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	事業 P. 12-18
十四	除停車場及社會福利設施用地開挖率不得大於90%外，各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第37條及第50條規定辦理。 公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	本案開挖率62.57%≤法定開挖率62.59%，符合規定。 法定開挖面積： (500*70%)+(1,930-500)*60%=1,208㎡ 法定開挖率： 1,208/1,930*100%=62.59% 設計開挖率： 1,207.55/1,930*100%=62.57%，符合規定。	■ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	事業 P. 11-3、 P. 11-13~P. 11-17
十五	為鼓勵蘆洲李宅主動申請古蹟，給予容積移轉及使用管制規定： 1.為鼓勵私有古蹟之社會貢獻，且創造私有古蹟永續經營之契機，給予容積獎勵係數： (1)依其對主動申請指定古蹟之社會貢獻度，給予容積移轉核算基準0.4倍之獎勵係數。 (2)專案容積移轉所得收入公益化，給予容積移轉核算基準0.2倍之獎勵係數。 (3)古蹟全面開放經營，給予容積移轉核算基準0.15倍之獎勵係數。 2.為促進古蹟活化再利用及永續經營，本計畫區除保存文化資產古蹟外，亦可供文化教育及社區總體營造等相關活動使用，其使用內容應經本府文化資產保存主管機關核准。 古蹟保存區土地不得作為容積移轉接受基地。	本案未涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ■ 免檢討	-
十六	本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。	遵照辦理	■ 符合	-

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
			☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	

3. 新北市都市更新建築容積獎勵辦法(民國108年10月02日)

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
一	新北市政府（以下簡稱本府）為依都市更新條例（以下簡稱本條例）第六十五條第三項後段規定訂定容積獎勵相關事項，並執行都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱容獎辦法）規定，訂定本辦法。	-	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	-
二	建築基地條件及建築物規劃設計符合附表一者，得依附表一規定，擇一申請容積獎勵。依前項規定給予容積獎勵後，未達本條例第六十五條第四項容積獎勵上限者，仍得依第三條至第七條之規定申請容積獎勵。	本案為高氯離子鋼筋混凝土建築物，採防災都更2.0依原容積1.5倍申請。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
三	為促進都市更新，對於新北市（以下簡稱本市）都市更新基金捐贈現金者，得依下列規定申請容積獎勵面積：容積獎勵面積＝（捐贈本府都市更新基金金額x建築基地基準容積）／（建築基地申請當期之土地公告現值總額x一點四）。	本案為高氯離子鋼筋混凝土建築物，採防災都更2.0依原容積1.5倍申請。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
四	為本市都市環境及街道景觀，於基地範圍內留設無頂蓋街角廣場，並配合其周邊無遮簷人行步道或騎樓整體規劃者，得申請依其實際留設面積等額之容積獎勵。 前項無頂蓋街角廣場，應符合下列規定： 一、設置於面臨計畫道路或已指定建築線現有巷道之建築基地兩側。 二、設置面積應達三十六平方公尺以上。 三、各邊長度應達六公尺以上。	-	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
五	依本府公告之都市更新計畫，於基地範圍內留設四公尺以上等寬之通道，供不特定之公眾通行者，得申請依其實際留設面積等額之容積獎勵。	本案為高氯離子鋼筋混凝土建築物，採防災都更2.0依原容積1.5倍申請。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
六	合法建築物之屋齡達三十年以上者，得按其合法建築物樓層數，依下列規定擇一申請容積獎勵： 一、四層樓者，為該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積百分之二。 二、五層樓以上者，為該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積百分之四	本案為高氯離子鋼筋混凝土建築物，採防災都更2.0依原容積1.5倍申請。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
七	建築基地面臨之計畫道路或已指定建築線現有巷道，因寬度未達八公尺，而依本市都市計畫土地使用分區管制規定應降低其基準容積率者，得申請基準容積百分之十之獎勵。	本案為高氯離子鋼筋混凝土建築物，採防災都更2.0依原容積1.5倍申請。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
八	依容獎辦法第七條第一項規定，提供本市公告指定之社會福利設施或其他公益設施之獎勵容積，其獎勵係數依附表二規定。前項公告，應記載所需設施之項目、最小面積、區位條件、空間配置、設施（備）需求、管理維護費用及其他相關事項。依第一項規定提供設施者，應依前項公告內容及管理機關需求辦理，且其設施之區分所有建築物共有部分及基地應有部分，併同專有部分之所有權，應無償登記為本市。	本案為高氯離子鋼筋混凝土建築物，採防災都更2.0依原容積1.5倍申請。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
九	依容獎辦法第十七條第一項規定，申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵者，應於事業計畫核定前檢具與占有他人土地之舊違章建築戶協議書。 前項舊違章建築戶，係指中華民國八十一年一月十日前建造完成並申請門牌者。 依第一項申請容積獎勵者，應同時檢附足以認定前項舊違章建築戶之占有他人土地事實、占用面積及建築物存續期間之相關文件如下： 一、建物謄本。	本案為高氯離子鋼筋混凝土建築物，採防災都更2.0依原容積1.5倍申請。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	二、戶口遷入證明。 三、稅籍證明。 四、自來水接水或電力接電證明。 五、區公所或原鄉（鎮、市）公所證明文件。 六、航照圖。 七、門牌編訂證明。 八、坐落土地異動索引。 九、其他相關證明文件。			
十	依容獎辦法第十九條第二項規定，以現金捐贈本市都市更新基金者，應依下列公式計算捐贈金額，並於取得建造執照前全數一次捐贈：捐贈金額＝依容獎辦法第十九條第一項規定增加之建築容積樓地板面積×（二樓以上更新後平均單價-共同負擔平均單價）×捐贈比率。 前項捐贈比率，依建築基地之基準容積率規定如下： 一、百分之二百四十以下者，其比率為零。 二、超過百分之二百四十至百分之三百以下者，其比率為百分之二十。 三、超過百分之三百者，其比率為百分之四十。	本案為高氯離子鋼筋混凝土建築物，採防災都更2.0依原容積1.5倍申請。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	—
十一	都市更新事業計畫適用中華民國一百零八年五月十五日修正發布之容獎辦法規定者，應一併適用本辦法。	本案為高氯離子鋼筋混凝土建築物，採防災都更2.0依原容積1.5倍申請。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	—
十一	本辦法自發布日施行。	本案為高氯離子鋼筋混凝土建築物，採防災都更2.0依原容積1.5倍申請。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	—

4. 新北市都市更新審議原則（112年 08月08日修訂發布）

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
一	新北市政府（以下簡稱本府）為增進審查都市更新案件之效率，加速推動都市更新事業實施，特訂定本原則。	遵照辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	-
二	本原則所列事項，都市計畫、更新計畫或其他法令另有規定者，從其規定。	遵照辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	-
三	申請人於事業概要實施進度載明事業計畫報核之期限以一年為原則，倘因個案具特殊情事，申請人應提出說明並經新北市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）同意，則該期限最長得增加為二年。	本案未涉及左列事項，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
四	事業概要範圍內有下列情形之一者，審議會應就其規劃構想先予審議確定，後續實施者應將事業概要審議結果載明於事業計畫： （一）涉及第十九點巷道及水道之廢止或改道。 （二）涉及都市更新條例（以下簡稱本條例）第三十五條主要計畫局部性之修正或細部計畫之擬定、變更。	本案未涉及左列事項，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
五	依都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱容獎辦法）第六條第一項第二款規定申請容積獎勵者，應為合法建築物，其基地面積認定方式如下： （一）領有使用執照者，得依使用執照所載建築基地面積計算。 （二）未領有使用執照者，得依建物登記謄本所載之座落地號土地面積計算，且各棟建築物均應辦理結構安全性能評估。但有特殊情形者，得就個案認定之。	遵照辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	-
六	依容獎辦法第七條申請容積獎勵者，應符合新北市都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本市容獎辦法）第八條規定及下列規定： （一）用途、規模及規劃設計需於辦理聽證或提審議會前經本府目的事業主管機關及接管機關同意。 （二）捐贈公益設施以實際設置容積樓地板面積計算獎勵，應以建築物專有面積計算，並依民法第七百九十九條第四項、第五項規定計算區分所有建築物共有及基地應有部分，併同登記予本市。 （三）捐贈公益設施應一併捐贈汽車停車位及機車停車位，以設立獨立連通之樓、電梯為原則，倘機關有其需求者，得依各受贈機關之設計需求辦理，該停車空間不計入獎勵，捐贈汽、機車停車位之數量依其數量依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討計算取大值，並以接近地面層集中配置為原則，且應於事業計畫中說明其共專有屬性及其產權歸屬。 （四）捐贈公益設施及其停車空間之管理維護計畫應載明於買賣契約及公寓大廈規約草約。	本案未申請容獎辦法第七條規定之公益設施容積獎勵，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
七	依容獎辦法第八條申請容積獎勵者，協助開闢更新單元內或其周邊公共設施時，其開闢之規劃、施作方式應符合本府目的事業主管機關相關規定，並由各目的事業主管機關接管。	本案未申請容獎辦法第八條規定之公益設施容積獎勵，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
八	依容獎辦法第十七條第一項及本市容獎辦法第九條申請容積獎勵者，舊違章建築戶之戶數依門牌數	本案未申請容獎辦法第十七條	☐ 符合	-

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	認定，同一居住單元內若有分戶者仍以一戶核計。	第一項規定之容積獎勵，免檢討。	☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	
九	依本市容獎辦法第二條規定申請容積獎勵者，應符合下列規定： （一）自建築線退縮之人行步道應符合第十二點規定，且退縮淨寬達四公尺以上者，其供人行之淨寬不得小於二點五公尺。 （二）自基地境界線退縮之空間僅得設置景觀植栽、街道家具、平面車道、停等空間。但位於本條例第七條迅行劃定之更新地區者，淨寬部分得設置停車場坡道。 （三）地上構造物及依建築技術規則規定設置之高層緩衝空間不得落於前二款退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣。但涉及鄰房占用致無法自建築線或基地境界線退縮者，得自鄰房占用外緣補足退縮寬度。 （四）退縮範圍內種植之喬木應選用米高徑五公分以上且樹冠直徑一點五公尺以上。 前項所稱之地上構造物，指圍牆、建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮、花台、通排氣口等。	（一）本案自建築線退縮4公尺(申請都更容積獎勵)以上建築，其中退縮4公尺範圍內供人行之淨寬不小於2.5 公尺。 （二）本案停車坡道於4公尺人行步道退縮6公尺後設置，境界線退縮2公尺內無建築構造物。 （三）本案免設置高層緩衝空間，另建築物臨計畫道路側退縮4公尺建築，亦無鄰房占用之情形。 （四）依規定辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	事業 P. 10-6
十	依本市容獎辦法第五條申請容積獎勵者，所留設通道應永久供不特定公眾通行使用，且淨空設計不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品、設置植栽等足以影響通行之其他障礙物等相關內容，及設置明確告示牌，並於公寓大廈規約草約載明留設位置及面積。	本案未申請本市容獎辦法第五條規定之容積獎勵。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
十一	依本市容獎辦法第六條申請容積獎勵者，合法建築物樓層數之認定方式，同一使用執照範圍內，得依該範圍內樓層較高者認定獎勵額度。	本案未申請本市容獎辦法第六條規定之容積獎勵。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
十二	供公眾通行之人行步道應符合下列規定： （一）應配合道路線型或以直線順平延續為原則，且與周邊公有人行道順平處理並應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於百分之四為原則。 （二）車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質並與相鄰人行空間順平處理。 （三）毗鄰公有人行道內已有硬體設施物（如候車亭、依法申請設置之廣告物等）時，應考量開發案之統整性，共同規劃設計。 （四）設置相關街道家具時，應考量人行空間之順暢，不得設置欄杆等類似構造物，且植栽應以不凸出地面阻礙通行為原則。 （五）供公眾使用之人行步道及綠化空間應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，不得設置投射燈。 （六）地下室通風系統應結合建築物設計。倘有設置於建築物外部之必要者，排風方向不得面對人行空間。	（一）遵照辦理，橫向坡度4%，符合規定。 （二）遵照辦理。 （三）本案將整體周遭環境納入設計考量。 （四）本案供公眾通行之人行步道無設置欄杆或植栽土丘等類似構造物，以利通行。 （五）供公眾使用之人行步道以高燈設置為主，無設置投射燈。 （六）本案地下室通風排風口與景觀植栽結合設計，無面對人行空間。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	事業 CH12

條項	條文 內容	檢討	檢討結果	頁碼																																					
十三	建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性。 建築物各立面應考量使用分區及使用用途合理規劃，以不影響都市景觀為原則，且建築外殼規劃為達節能效果，屋頂之設備空間應考量遮蔽及綠美化，且屋頂、露台及平台之綠能設施或設備不得低於百分之五十。 前項所稱綠能設施或設備，依都市計畫法新北市施行細則（以下簡稱本施行細則）第四十四條規定。	依規定辦理。屋頂綠能設施 325.9>629.5/2=314.75m²，符合規定。	符合 提請放寬 免檢討	事業 P.12-19																																					
十四	植栽設計應依當地生態氣候等條件選擇適當之樹種，並符合綠覆率應達百分之百以上。但經審議會同意者，不在此限。 前項所稱綠覆率，指綠覆面積與實設空地之百分比，綠覆面積依附表計算。 附表：綠覆面積計算標準表 <table><tr><th>類型</th><th colspan="3">綠覆面積計算方式</th></tr><tr><td rowspan="4">喬木</td><td>米高徑</td><td>樹冠直徑</td><td>綠覆面</td></tr><tr><td>五公分以上未達八公分</td><td>一點五公尺</td><td>十平方公尺</td></tr><tr><td>八公分以上未達十公分</td><td>一點五公尺</td><td>十五平方公尺</td></tr><tr><td>十公分以上</td><td>二公尺</td><td>二十平方公尺</td></tr><tr><td>灌木</td><td colspan="3">以實際面積加百分之五十計算</td></tr><tr><td>地被植物</td><td colspan="3">以被覆面計算</td></tr><tr><td>植草磚</td><td colspan="3">以鋪設植草磚面積二分之一計算</td></tr><tr><td>景觀生態池</td><td colspan="3">以其面積三分之一計算</td></tr><tr><td>建築物立面種植藤蔓類植栽</td><td colspan="3">以實際攀附面積作計算</td></tr></table>	類型	綠覆面積計算方式			喬木	米高徑	樹冠直徑	綠覆面	五公分以上未達八公分	一點五公尺	十平方公尺	八公分以上未達十公分	一點五公尺	十五平方公尺	十公分以上	二公尺	二十平方公尺	灌木	以實際面積加百分之五十計算			地被植物	以被覆面計算			植草磚	以鋪設植草磚面積二分之一計算			景觀生態池	以其面積三分之一計算			建築物立面種植藤蔓類植栽	以實際攀附面積作計算			遵照辦理。	符合 提請放寬 免檢討	事業 P.12-22
類型	綠覆面積計算方式																																								
喬木	米高徑	樹冠直徑	綠覆面																																						
	五公分以上未達八公分	一點五公尺	十平方公尺																																						
	八公分以上未達十公分	一點五公尺	十五平方公尺																																						
	十公分以上	二公尺	二十平方公尺																																						
灌木	以實際面積加百分之五十計算																																								
地被植物	以被覆面計算																																								
植草磚	以鋪設植草磚面積二分之一計算																																								
景觀生態池	以其面積三分之一計算																																								
建築物立面種植藤蔓類植栽	以實際攀附面積作計算																																								
十五	商業區除土地使用分區管制要點另有規定外，應符合下列規定： （一）商業使用之樓層應自地面層起連續設置。 （二）商業使用之樓層不得做管委會空間使用，商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，並應提具相關計畫（如空間使用、設備系統等），其出入動線、垂直動線及住商門廳以獨立區分且空間大小合理為原則。 （三）商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，並依建造執照核准內容為準。標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。惟單元室內面積大於一百五十平方公尺者，得於單元內增設一處衛生設備。倘因消防公共安全有設置垂直消防管道間之需求者，考量社區後續管理維護，得經消防技師簽證後於臨接梯廳之共有部分設置，並依本府消防局相關規定辦理。 其他土地使用分區應作商業使用者，依前項規定檢討。	本案為住宅區，免依左列項目檢討。	符合 提請放寬 免檢討	-																																					
十六	工業區、產業專用區除土地使用分區管制要點另有規定外，應符合下列規定： （一）申請各項建築容積獎勵額度超過基準容積百分之三十者，實施者應提出環境友善方案，並將承諾事項納入都市更新事業計畫載明。 （二）開放空間應配合本府政策留設綠色運具相關設施（備）使用。 （三）配合產業使用空間需求，規劃適當之大型裝卸車位及卸貨平台等，且人車動線應區隔、減少	本案為住宅區，免依左列項目檢討。	符合 提請放寬 免檢討	-																																					

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	交織。 （四）產業使用標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。 （五）法定車位百分之三十應作為充電停車位，並合理集中設置。其餘停車位應納入充電停車位規劃，預留管線及相關機房空間。 （六）實施者應於都市更新事業計畫載明預計更新後產值及引入就業人口。另經審議會認為必要者，需配合規劃公共服務設施及公用事業設施。 前項第六款所稱公共服務設施及公用事業設施，依本施行細則第十八條規定。 其他土地使用分區應作產業空間使用者，依第一項規定檢討。			
十七	都市更新案件應取得合格級綠建築標章。更新單元面積達二千平方公尺以上者，應取得銅級綠建築標章及銅級低碳建築標章，並與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫載明。但已依其他規定應申請較高之標章、等級者，不在此限。 依容獎辦法及相關規定取得銀級綠建築標章者，應一併取得建築能效標示第一級，並與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫載明。	本案未涉及，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
十八	機車停車位之設置應符合住宅單元每戶應附設一機車位。但因情況特殊，實施者提出基地周圍公共交通設施具體分析與檢討，或接駁運輸計畫，經審議會同意者，得於數量百分之五十之範圍內改以自行車位替代。 汽車停車位之設置應符合下列原則： （一）汽機車出入口應加設警示及管制號誌，且其鋪面應以不同顏色之材質處理，以利與人行道區隔。 （二）汽機車坡道於地面層起始點至人行空間之緩衝距離留設至少應符合建築技術規則規定。 （三）汽車位設置應以坡道平面式停車位為原則。但屬無申請容積移轉、已開挖至地下五層、屬危險建築物或因基地條件設置困難且經審議會同意者等四種樣態，得設置機械式停車位。 （四）考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈規約加註不得銷售移轉。 前項第三款所稱危險建築物係屬高氯離子鋼筋混凝土建築物或屬都市更新條例第六十五條耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建築物。	本案戶數共計185戶，設置機車185部，符合每戶設置一部機車之規定。 （一）遵照辦理。 （二）汽機車坡道於地面層起始點設有緩衝距離與人行空間間隔6M≥2M。 （三）本案設置坡道平面式汽車停車位。 （四）本案設置裝卸車位2部。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	事業 CH12
十九	都市更新事業計畫範圍內，非屬計畫道路之現有巷道或由機關管理維護之現有通路（以下簡稱巷道），巷道經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一，得經審議會同意，予以廢止或改道（附圖）： （一）巷道全部位於同一更新單元範圍內者。 （二）同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。 （三）大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。 （四）改道後之新巷道至少維持原通行寬度、不影響通行者且應維持原使用性質者。 （五）其他廢改道後對於周邊通行影響輕微，經審議會同意廢改道者。 都市更新事業計畫範圍內之溝渠或排水系統（以下簡稱水道），其廢止或改道應符合下列規定： （一）水道之廢止應經其目的事業主管機關認定無需求，並經審議會同意。 （二）水道之改道涉及新設置管線之水體計算、管路設計等有關事項應另經其目的事業主管機關同	本案都市更新事業計畫範圍內未涉及現有巷道廢止或改道。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	意，且改道後之新水道下方不得設置地下室。			
二十	事業計畫應於第一次專案小組審議時確認更新單元範圍。但有下列情形之一者，不在此限： （一）避免造成毗鄰土地無法單獨建築。 （二）鄰地陳情納入更新單元範圍且經實施者同意。 （三）實施者自提修正更新單元範圍。 （四）因法令檢討導致更新單元範圍變動。 經範圍諮詢會或專案小組結論應辦理鄰地協調者，應檢附相關文件證明。	敬悉。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	事業附錄二-劃定基準第五點：畸零地及法定空地檢討
二十一	更新單元範圍內公有土地者，應配合辦理下列事宜： （一）更新單元範圍內公有公共設施保留地配合更新事業計畫併同開闢時，其屬得無償撥用者應優先以無償撥用方式辦理；屬有償撥用者，得以本條例第六十六條規定辦理。 （二）實施者於應洽詢各公有土地主管機關同意參與都市更新，且依都市更新事業範圍內國有土地處理原則規定屬得讓售實施者之公有土地，於實施者繳價承購前，仍應依本條例相關規定，參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值選擇分配更新後房地。	本案更新單元範圍內未涉及公有土地，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
二十二	最小分配面積單元價值及不願或不能分配應符合下列規定： （一）本條例第五十一條第一項之最小分配面積單元基準，係指室內樓地板面積三十點一二平方公尺另加計附屬建物及共有部分乘以二樓以上平均單價。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。 （二）不願參與分配且出具證明文件者，得以現金補償之；未表明不願參與者，若其未出具事業計畫同意書或未於期限內提出分配申請，仍應依本條例第五十一條及都市更新權利變換實施辦法第十七條規定分配之。	遵照辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	權變 CH15
二十三	估價原則及條件規定如下： （一）比較標的成交日期應至少距價格日期一年內，若無一年內相關案例者，得酌予放寬，並應敘明理由。 （二）屬更新前合法建築物之陽台面積，無論是否登記均應採公平一致性處理原則，並納入估價條件。但視同有登記者須檢具相關證明文件。 （三）依本條例第三十五條及其施行細則第二十一條辦理者，更新前土地權利價值估價涉及土地使用分區條件設定部分，應納入事業計畫敘明。 （四）估價報告書引用之案例，應以相同行政區或相鄰之行政區為準。倘相同行政區或相鄰之行政區內無相關案例，得放寬為價格相當之行政區，但應敘明理由。 （五）更新後建築物雨遮估價處理原則如下： 1. 勘估標的設有雨遮且不登記者，更新後建物價值查估仍應考量雨遮之功能，將其效益納入評估，並於比較法增列調整項目方式處理。 2. 勘估標的設有雨遮且辦理登記者，雨遮應納入估價評估。 3. 事業計畫及權利變換計畫尚未核定者，如雨遮有辦理登記但未納入估價評估，將要求修正為納入估價評估。 （六）更新前現有（既成）巷道估價原則如下： 1. 更新前現況有現有（既成）巷道者視個案現況評估調整。 2. 應於估價條件中敘明相關折減內容。	遵照辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	估價報告書 P.29

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	(七) 提列營建單價基準加計提列項目二之事項者，應適度反映於更新後售價。			
二十四	選配事項應符合下列規定： (一) 有關權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理。 (二) 選配原則中不得規定下列事項： 1. 限制所有權人僅能選配特定樓層之房屋單元或停車位，但保障更新前持有店鋪之所有權人選配店鋪不在此限。 2. 其他經審議會認為有限縮選配之事項。 (三) 辦理選配及公開抽籤作業時，應依內政部一百年十月十九日台內營字第一〇〇〇八〇九二二四號函規定，其事業計畫未表明分配方式者，不得對選配者加以限制；針對超額選配之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地，應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理。	遵照辦理。	符合 提請放寬 免檢討	事業 CH15、權 變 CH14
二十五	共同負擔提列原則規定如下： (一) 更新前建物內部修繕費用不得納入拆遷補償費。 (二) 共同負擔營建費用若加計其他特殊設備及工法或行政單位要求之設備，僅得提列該加計項目與未採該項目之差價，且應檢附建築相關細部設計及相關建材規格，詳載於事業及權利變換計畫書中，並合理反映於更新後價值。 (三) 各項管理費用應逐項提出合理說明，提列至上限者應說明其必要性。 (四) 辦理容積移轉取得送出基地之費用，所有權人得主張於其權利變換更新前價值比例範圍內，提供送出基地供實施者辦理。若實施者所提列容積移轉費用過高致所有權人異議者，實施者應提出估價或其他費用證明供審議會審議時參考。 (五) 依本條例第六十六條規定辦理更新地區範圍內容積移轉者，應於放樣勘驗前完成送出基地之土地改良物拆除及遷移作業，並於計畫書載明相關處理方式，且於事業計畫核定時與本府簽定協議書。 (六) 實施者及所有權人對於共同負擔提列費用有異議者，得提出意見及相關佐證資料供審議會審議時參考。	依規定辦理。	符合 提請放寬 免檢討	事業 CH18、權 變 CH10
二十六	核算容積移轉及都更容積獎勵面積時應計算至小數點下二位，其餘無條件捨去。	遵照辦理。	符合 提請放寬 免檢討	事業 CH10
二十七	本原則修正發布前已報核之事業計畫，其適用中華民國一百零八年五月十五日公布之容獎辦法者，應適用修正後第五點至第十一點規定。但已經專案小組審竣者，不在此限。	遵照辦理。	符合 提請放寬 免檢討	-
二十八	本原則若執行上有疑義時，得經審議會作成共通性決議後據以執行。	遵照辦理。	符合 提請放寬 免檢討	-

5. 都市計畫容積移轉實施辦法(109年11月10日修訂發布)

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
1	本辦法依都市計畫法第八十三條之一第二項規定訂定之。	本案依規定檢討。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	—
2	本辦法所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。	—	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	—
3	本辦法之適用地區，以實施容積率管制之都市計畫地區為限。	本案依規定檢討。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	—
4	直轄市、縣（市）主管機關為辦理容積移轉，得考量都市發展密度、發展總量、公共設施劃設水準及發展優先次序，訂定審查許可條件，提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後實施之。 前項審查許可條件於本辦法中華民國九十三年六月三十日修正施行後一年內未訂定實施者，直轄市、縣（市）主管機關對於容積移轉申請案件，應逐案就前項考量之因素，詳實擬具審查意見，專案提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後，依本辦法核辦。	本案依規定檢討。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	—
5	本辦法用詞，定義如下： 一、容積：指土地可建築之總樓地板面積。 二、容積移轉：指一宗土地容積移轉至其他可建築土地供建築使用。 三、送出基地：指得將全部或部分容積移轉至其他可建築土地建築使用之土地。 四、接受基地：指接受容積移入之土地。 五、基準容積：指以都市計畫及其相關法規規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。	本案依規定檢討。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	—
6	送出基地以下列各款土地為限： 一、都市計畫表明應予保存或經直轄市、縣（市）主管機關認定有保存價值之建築所定著之土地。 二、為改善都市環境或景觀，提供作為公共開放空間使用之可建築土地。 三、私有都市計畫公共設施保留地。但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。 前項第一款之認定基準及程序，由當地直轄市、縣（市）主管機關定之。 第一項第二款之土地，其坵形應完整，面積不得小於五百平方公尺。但因法令變更致不能建築使用者，或經直轄市、縣（市）政府勘定無法合併建築之小建築基地，不在此限。	本案依規定檢討。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	—
7	送出基地申請移轉容積時，以移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限；都市計畫原擬定機關得考量都市整體發展情況，指定移入地區範圍，必要時，並得送請上級都市計畫委員會審定之。 前條第一項第一款送出基地申請移轉容積，其情形特殊者，提經內政部都市計畫委員會審議通過後，得移轉至同一直轄市、縣（市）之其他主要計畫地區。	本案依規定檢討。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	—
8	接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為原則。	本案為實施都市更新地區，移	☒ 符合	—

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。	入容積上限為接受基地基準容積之35.2%，本案目前移入容積為接受基地基準容積23.4%，符合規定。	☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	
9	接受基地移入送出基地之容積，應按申請容積移轉當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下： 接受基地移入之容積=送出基地之土地面積×（申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值／申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值）×接受基地之容積率 前項送出基地屬第六條第一項第一款之土地者，其接受基地移入之容積，應扣除送出基地現已建築容積及基準容積之比率。其計算公式如下： 第六條第一項第一款土地之接受基地移入容積＝接受基地移入之容積×〔1－（送出基地現已建築之容積／送出基地之基準容積）〕 第一項送出基地屬第六條第一項第三款且因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用者，其接受基地移入容積計算公式如下： 送出基地屬第六條第一項第三款且因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用者之接受基地移入容積＝接受基地移入之容積×〔1－（送出基地因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用時之補償費用／送出基地因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用時之公告土地現值）〕	本案以折繳代金方式移入容積，本案基地未涉及。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	—
9-1	接受基地得以折繳代金方式移入容積，其折繳代金之金額，由直轄市、縣（市）主管機關委託三家以上專業估價者查估後評定之；必要時，查估工作得由直轄市、縣（市）主管機關辦理。其所需費用，由接受基地所有權人或公有土地地上權人負擔。 前項代金之用途，應專款專用於取得與接受基地同一主要計畫區之第六條第一項第三款土地為限。接受基地同一主要計畫區內無第六條第一項第三款土地可供取得者，不得依本條規定申請移入容積。	遵照辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	—
10	送出基地除第六條第一項第二款之土地外，得分次移轉容積。 接受基地在不超過第八條規定之可移入容積內，得分次移入不同送出基地之容積。	本案基地未涉及。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	—
11	接受基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本辦法規定，移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築土地建築使用，並以一次為限。	遵照辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	—
12	接受基地於依法申請建築時，除容積率管制事項外，仍應符合其他都市計畫土地使用分區管制及建築法規之規定。	本案符合容積率管制事項、都市計畫土地使用分區管制及建築法規之相關規定。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	—
13	送出基地於許可其全部或部分容積移轉前，除第六條第一項第一款土地外，應視其類別及性質，將所有權之全部或部分贈與登記為國有、直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有。 前項贈與登記為公有之土地中，屬第六條第一項第二款之土地，限作無建築行為之公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂場等公共空間使用。	本案基地未涉及。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	—

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
14	直轄市、縣（市）主管機關應就第六條第一項第三款之送出基地進行全面清查，並得會同有關機關（構）依都市計畫分區發展優先次序、未來地方建設時序及公共設施保留地劃設先後，訂定優先移轉次序後，繕造送出基地圖冊，於各該直轄市、縣（市）主管機關及鄉（鎮、市、區）公所公告周知及將公告之日期、地點登載當地報紙，並登載於直轄市、縣（市）政府網站。 前項送出基地圖冊，應表明下列事項： 四、公共設施保留地類別、性質及面積。 五、送出基地之坐落，包括地段、地號、都市計畫圖上之區位。 其他應表明事項。	本案基地未涉及。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	-
15	送出基地圖冊公告後，應置於各該直轄市、縣（市）主管機關、鄉（鎮、市、區）公所及各地政事務所，供公眾查閱。 送出基地及接受基地所有權人均得向直轄市、縣（市）主管機關或鄉（鎮、市、區）公所表達移出或移入容積之意願及條件，由各該直轄市、縣（市）主管機關及鄉（鎮、市、區）公所提供各項必要之協調聯繫及諮詢服務。	本案基地未涉及。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	-
16	容積之移轉，應由接受基地所有權人或公有土地地上權人檢具下列文件，向該管直轄市、縣（市）主管機關申請許可： 一、申請書。 二、申請人之身分證明文件影本；其為法人者，其法人登記證明文件影本。 三、送出基地所有權人及權利關係人同意書或公有土地管理機關出具之同意文件。 四、送出基地及接受基地之土地登記簿謄本或其電子謄本。 五、送出基地及接受基地之土地所有權狀影本或公有土地管理機關出具之同意文件。 六、公有土地設定地上權契約，並載明移入容積應無條件贈與為公有，地上權人不得請求任何補償之規定。 七、其他經直轄市、縣（市）主管機關認為必要之文件。 接受基地所有權人或公有土地地上權人依第九條之一規定繳納代金者，免附前項第三款至第五款規定之相關送出基地文件。 接受基地以都市更新權利變換實施重建者，得由實施者提出申請，並得免附第一項第五款規定之接受基地土地所有權狀影本。	本案基地未涉及。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	-
17	直轄市、縣（市）主管機關受理容積移轉申請案件後，應即審查，經審查不合規定者，駁回其申請；其須補正者，應通知其於十五日內補正，屆期未補正或補正不完全者，駁回其申請；符合規定者，除第六條第一項第一款之土地及接受基地所有權人或公有土地地上權人依第九條之一規定繳納代金完成後逕予核定外，應於接受基地所有權人、公有土地地上權人或前條第三項實施者辦畢下列事項後，許可送出基地之容積移轉： 一、取得送出基地所有權。 二、清理送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係。但送出基地屬第六條第一項第三款者，其因國家公益需要設定之地上權、徵收之地上權或註記供捷運系統穿越使用，不在此限。 三、將送出基地依第十三條規定贈與登記為公有。 前項審查期限扣除限期補正之期日外，不得超過三十日。	本案基地未涉及。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	-

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
18	第六條第一項第一款之土地，經直轄市、縣（市）主管機關許可容積移轉後，送出基地上之建築物應永久保存，基地上之建築價值喪失或減損，土地所有權人應按原貌修復。	本案基地未涉及。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	-
19	直轄市、縣（市）主管機關於許可容積移轉後，應即更新送出基地圖冊，將相關資料列冊送由主管建築機關實施建築管理及送該管土地登記機關建檔，並開放供民眾查詢。	本案基地未涉及。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	-
20	本辦法中華民國九十三年六月三十日修正施行前，已循都市計畫擬定、變更程序，訂定容積移轉相關規定者，得依其都市計畫規定辦理容積移轉。其計畫規定之執行如有困難者，得依都市計畫擬定、變更程序變更之。	遵照辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	-
21	本辦法自發布日施行。	敬悉。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	-

6. 新北市都市計畫容積移轉許可審查要點 (民國111年12月30日修正)

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
1	新北市政府（以下簡稱本府）為執行都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱本辦法）第四條第一項規定，使新北市（以下簡稱本市）都市計畫容積移轉許可審查有所依循，特訂定本要點。	敬悉。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	-
2	依都市計畫法、本辦法及其授權訂定之法規或其他法令明定得準用本辦法辦理容積移轉者，適用本要點之規定。 依古蹟土地容積移轉辦法、考古遺址土地容積移轉辦法、水利法第八十二條規定經本府水利局公告實施計畫之水道治理用地範圍或都市計畫書規定申請容積移轉、調配之地區，得從其規定，但接受基地申請可移入容積及其相關條件仍應符合本要點第三點至第六點及第九點之規定。 已依前項規定申請之接受基地，得同時適用本辦法，惟接受基地可移入容積之上限應依本辦法第八條之規定。	遵照辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	-
3	下列各款土地不得為接受基地： （一）位於公共設施用地、農業區、保護區、河川區、行水區、風景區、保存區、古蹟保存區、經公告水質水量保護區管制範圍內之區域及其他非屬都市計畫發展用地土地。 （二）毗鄰經中央或地方政府依文化資產保護法指定之古蹟及經登錄為歷史建築物之土地。但經新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會審查通過者，不在此限。 （三）實施容積率管制前已取得建造執照之土地。 （四）依本市都市計畫規定禁止各項容積獎勵地區之土地。 位於市場用地之土地，並屬下列經本府核准拆除重建之地區，得為接受基地： （一）都市更新條例劃定之更新單元。 （二）「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」認定之地區。 （三）基地原有建築物屬放射性汙染建築物。 （四）都市計畫內危險及老舊建築物。	遵照辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	-

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	(五) 高氯離子鋼筋混凝土建築物。 (六) 適用「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」之建築物。			
4	接受基地之面積及連接之道路性質，應符合下列各款規定： (一) 面積應達五百平方公尺以上。 (二) 連接之道路（同一路段）面寬及路寬應達八公尺以上。 (三) 符合前款規定之道路應足寬開闢達八公尺以上，並連通已開闢達八公尺以上之道路。 前項第二款、第三款所稱之道路，指都市計畫法新北市施行細則第二條定義之道路，除都市計畫書另有規定外，不包括私設通路及類似通路。 依都市更新條例劃定之更新單元、「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」認定之地區或基地原有建築物屬放射性污染建築物、都市計畫內危險及老舊建築物、高氯離子鋼筋混凝土建築物及「適用新北市政府處理防災型建築加速改善要點」之建築物，經本府核准拆除重建之地區，連接之道路路寬得為八公尺以下，其可移入之容積依第六點之規定。 前項基地原有建築物屬放射性污染建築物、都市計畫內危險及老舊建築物、高氯離子鋼筋混凝土建築物及適用「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」之建築物，經本府核准拆除重建之地區，應符合下列兩款規定： (一) 接受基地連接道路與接受基地退縮留設之寬度合計達八公尺。 (二) 檢附經本府消防局審查通過之劃設消防車輛救災活動空間證明文件及圖說。	(一) 本案基地面積為1,930m²，符合規定。 (二) 本案臨永樂街、永樂街26巷及永樂街38巷，皆已開闢為12米級8米計畫道路，符合規定。 (三) 本案符合規定。 本案符合規定。 本案符合規定。 本案符合規定。 本案符合規定。	■ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	事業 P. 12-13~P. 12-15
5	接受基地之可移入容積上限依本辦法第八條規定辦理，且申請可移入之總量應依容積量體評定機制檢討計算；其評定機制由本府另訂之。 依前項規定申請移入容積，且位於依法公告之山坡地土地者，可移入容積不得超過其基準容積百分之二十。 依「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」認定之地區，其可移入容積依本辦法第八條及第六點之規定，得不適用第一項之規定。 基地原有建築物屬放射性污染建築物、都市計畫內危險及老舊建築物、高氯離子鋼筋混凝土建築物及適用「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」之建築物，經本府核准拆除重建之地區，其可移入容積依本辦法第八條及第六點之規定，得不適用第一項之規定，惟各項獎勵面積及容積移轉之總和不得超過基準容積百分之五十。	遵照辦理。 本案非屬公告之山坡地土地。 本案基地未涉及。 本案基地未涉及。	■ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	-
6	依都市更新條例劃定之更新單元、「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」認定之地區或基地原有建築物屬放射性污染建築物、都市計畫內危險及老舊建築物、高氯離子鋼筋混凝土建築物及適用「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」之建築物，經本府核准拆除重建之地區，如接受基地連接道路寬度未達八公尺者，申請移入容積應符合下列規定之一：	本案基地未涉及。	■ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	-

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	（一）連接道路寬度六公尺以上，未達八公尺者，可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之十五。其接受基地得不適用本要點第四點第一項第三款之規定。 （二）接受基地範圍內之建物經本府建築主管機關依建築法第八十一條規定認定為危險或有安全之虞且須拆除重建者，其接受基地得不適用本要點第四點第一項及第五點第一項之規定，惟可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之十五。連接道路寬度六公尺以上，未達八公尺者，可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之十五。其接受基地得不適用本要點第四點第一項第三款之規定。			
7	接受基地依第五點及第六點申請移入容積者，得依本辦法第九條之一規定，以折繳代金方式辦理。 接受基地依「都市計畫法新北市施行細則」第三十九條之二申請提高基準容積者，原基準容積調整後之加給容積，其辦理容積移轉額度應以折繳代金方式辦理，惟已於一百十一年六月三十日前取得容積移轉核准或完成土地所有權移轉登記者，不在此限。 容積移轉折繳代金金額，由本府城鄉發展局委託三家以上專業估價者查估評定之；其所需費用，由接受基地所有權人負擔。 前項所提容積移轉折繳代金金額之評定，得委託公會協檢之。 容積移轉折繳代金之收入，由新北市公共建設用地基金管理之。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	-
8	申請送出基地為本辦法第六條第一項第三款私有都市計畫公共設施保留地之容積移轉者，應依下列規定辦理： （一）取得按接受基地土地持分比例或移入容積所換算後之送出基地所有權。 （二）申請送出基地除公園、兒童遊樂場、綠地、體育場及廣場等五項開放性公共設施用地外，應取得該送出基地地號全部私有土地所有權人辦理容積移轉之同意，但已開闢者不在此限。 （三）私有公共設施保留地位屬「新北市政府消防局狹小巷道消防救災動線管理要點」認定列管範圍申請辦理容積移轉者，該土地地號之個別所有權人得分次申請移轉容積。 （四）依新北市都市計畫容積移轉送出基地土地改良物之認定及處理原則之規定，處理土地改良物。 （五）申請送出基地非公園、兒童遊樂場（含鄰里公園兼兒童遊樂場）、綠地、體育場、廣場等五項開放性公共設施保留地者，其可容積移轉總量不得大於接受基地基準容積百分之二十。 （六）需地機關得於符合本要點第八點規定前提下，對於申請送出基地之同意取得條件作必要之規定，並公告之。 前項私有都市計畫公共設施保留地如經需地機關檢討後已無使用需求，且涉及都市計畫變更者，不得作為容積移轉送出基地。 第一項第二款及第五款規定，自中華民國一百十三年一月一日起施行。	本案以折繳代金方式移入容積，本案基地未涉及。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	-
9	本辦法第八條第二項規定之其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，指下列各款土地： （一）距捷運車站用地、特等火車站、一等火車站0或二等火車站五百公尺內之建築基地。 （二）距三等火車站或簡易火車站三百公尺內之建築基地。 依本辦法第八條規定及前項建築基地跨不同範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地容積移轉之總和上限。	本案基地未涉及。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	-
9-1	接受基地、送出基地二筆以上者，應按申請容積移轉當期各接受基地、送出基地公告土地現值，以面積加權平均計算之。接受基地二筆以上，且位於不同土地使用分區者，其容積率以面積平均計算之。	本案基地未涉及。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	-

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
10	本辦法第十六條所訂之相關申請文件及本市容積移轉申請案件作業流程，依「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」辦理。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	-
11	本市容積移轉申請案件，應依「新北市都市計畫容積移轉案件審查及勘查收費標準」繳納相關費用。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	-
12	容積移轉申請案件之許可條件，除都市計畫書或其他法規另有規定外，依本要點之規定。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	-
13	新北市政府（以下簡稱本府）為執行都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱本辦法）第四條第一項規定，使新北市（以下簡稱本市）都市計畫容積移轉許可審查有所依循，特訂定本要點。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	-

7. 新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫 (民國114年11月10日修正)

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
壹、辦理緣起				
1	為協助危險建築物加速拆除重建、消弭危險，本府於一百零七年三月二十一日及一百零八年十一月五日依序發布「新北市加速推動都市計畫內防 災建築再生自治條例」及「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」，及隨著近年中央修正「都市更新條例」及本府新訂「新北市高氣離子鋼筋混凝土建築物處理自治條例」，針對危險建築物強制拆除、限期停用法令日趨完備，於一百十一年九月一日實施本專案，希望達到更有效促進危險建築物重 建之目標。 為因應一百十三年四月三日花蓮芮氏規模七點二強震，爰修正本專案，擴大適用對象納入「災害後危險建築物緊急危險標誌(紅色危險標誌)」及「災害後危險建築物緊急危險標誌(黃色危險標誌)」之震損合法建物，於一百十三年五月十三日公告實施。為利危險建築物重建整合彈性，針對變更都市計畫並採依都市更新條例辦理者，參照都市更新法令既有程序及兼顧重建推展進度下調整申請流程，於一百十四年五月十六日公告實施，以加速危 險建物都更，讓住戶遠離危險居住環境。 為強化防災型都更推動精神係為提供獎助誘因、提升居住品質，並配合實務審議執行重新檢討適用本專案之條件，爰再於一百十四年十一月十日修正本專案，將「建築基地位於都市計畫工業區者」、「使用執照或建物登記謄本所載用途無作住宅使用者」排除適用本專案，並明訂合法建築物投影比率未達四分之一者適用本專案之範圍，以有效促進危險建築物重建。	知悉。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	-
貳、計畫目的				
2	一、提供獎助誘因延續「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」容積一次到位之獎助精神，得以原規定容積率、新建時容積率或原總樓地板面積一點五倍重建，以茲鼓勵危險建物重建。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	-
3	二、接軌都市更新為解決取得全體土地及建物所有權人同意不易，爰新增依「都市更新條例」辦理之管道，並依據建築物結構危急狀況規範同意門檻，從現行防災型都更之「限期拆除」調整至「限期重建」，以加速重建期程。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	-
4	三、提升居住品質要求新建物應取得雙標章認證，強化建物品質，並規劃退縮人行步道，創造行人友善環境，促進居住品質之提升。	本案申請綠建築銀級標章及住宅結構安全性能第三	■ 符合 □ 提請放寬	事業 P.10-1、

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
		級。	☐ 免檢討	P. 20-1
參、適用對象及限制				
5	一、都市計畫範圍內高氯離子鋼筋混凝土建築物，經本府認定有危險之虞應予拆除者。	本案已於109年5月20日核准為高氯離子鋼筋混凝土建築物，並認定有危險之虞應予拆除者	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	事業附錄二-9
6	二、都市計畫範圍內經本府判定屬「災害後危險建築物緊急危險標誌(紅色危險標誌)」及「災害後危險建築物緊急危險標誌(黃色危險標誌)」之震損合法建物。	本案係屬高氯離子鋼筋混凝土建築物，故不符合此項認定資格。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
7	三、屬「都市更新條例」第六十五條第二項耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全者：符合「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」第三條規定（ID ₁ 小於 0.35、ID ₂ 小於 0.35）之合法建築物（以下簡稱耐震能力不足建築物）。	本案係屬高氯離子鋼筋混凝土建築物，故不符合此項認定資格。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
8	四、與前述三點屬同一使用執照範圍內之合法建築物，亦得適用本專案。	本案為同一張使照（77使字第1841號），故可適用本專案計畫。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	事業附錄二-9
9	五、適用本專案之建築基地應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接道路寬度應達八公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達八公尺以上。	本案臨接永樂街（12米）、永樂街26巷（8米）、永樂街38巷（8米），皆已達8公尺。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	事業附錄一-3
10	六、前述建築基地之合法建築物投影比率不足四分之一者，僅得以該合法建築物投影面積四倍為適用本專案之範圍。	本案未涉及左列事項，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
11	七、適用本專案之範圍得納入毗鄰土地合併開發，該建築基地得併同檢討前述臨路寬度；惟以都市更新條例辦理者，更新單元仍應依新北市更新單元劃定基準檢討。	本案未涉及左列事項，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
12	八、有下列情形之一者，不適用本專案： (一)已申請「新北市加速推動都市計畫內防災建築再生自治條例」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」，且其擬訂或變更都市計畫已發布實施者。 (二)提出申請前本專案適用對象已自行拆除。但適用對象已依新北市 都市更新土地改良物存記作業要點辦理、經本府命其所有權人限期拆除或強制拆除及因地震現況已倒塌者不在此限。 (三)建築基地位於都市計畫工業區者。 (四)使用執照或建物登記謄本所載用途無作住宅使用者。	本案未涉及左列事項，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
肆、執行方式				
13	一、變更都市計畫並逕行申請建築執照之情形 (一) 同意比率：申請人應取得本專案範圍內全體土地及合法建築物所有權人同意。	本案未涉及左列事項，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
14	(二) 申請文件： 1.申請書。	遵照辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬	事業附錄二、

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	2.高氯離子鋼筋混凝土建築物、「災害後危險建築物緊急危險標誌(紅色危險標誌)」、「災害後危險建築物緊急危險標誌(黃色危險標誌)」或耐震能力不足建築物之相關證明文件。 3.建築物地籍套繪圖。 4.地籍圖謄本或電子謄本。 5.申請一個月內之建築物及土地謄本或電子謄本及其清冊；未辦理建物所有權第一次登記者，應檢附合法房屋證明、稅籍證明等相關權利證明文件。 6.全體土地及合法建築物所有權人名冊及同意書。 7.經依法登記開業建築師簽證之法定空地無重複使用檢討圖說，並經本府建築主管機關確認。		☐ 免檢討	附件冊、變更都市計畫報告書
15	(三)申請流程： 1.申請人於申請本專案時應取得全體土地及合法建築物所有權人同意，檢附前述申請文件，經審核後同意後由本府核發適用函。 2.申請人應於本專案適用函發文之日起六個月內，向本府城鄉發展局申請變更或擬訂都市計畫，並應於變更或擬訂都市計畫發布實施日起一年內申請建造執照；逾期未申請建造執照者，應依變更前之土地使用管制規定辦理。 3.申請人應於都市更新事業計畫或權利變換計畫核定之日起一年內申請建造執照；逾期未申請建造執照者，應依變更前之土地使用管制規定辦理。	遵照辦理，並依相關規定辦理程序。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	-
伍、容積及建築設計規範				
16	一、適用本專案之範圍得以原規定容積率、新建時容積率或原總樓地板面積一點五倍重建，但不得再申請其他容積獎勵。	本案係屬高氯離子鋼筋混凝土建築物，採防災都更2.0依原容積1.5倍申請。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	事業P10-1
17	二、適用本專案之範圍得併毗鄰土地合併開發，惟其容積應依相關規定分別核算。	本案未涉及左列事項，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
18	三、退縮空間設計原則 (一)建築基地已臨接道路寬度達八公尺者(樣態一、二、四)： 1.道路寬度達八公尺之臨接側，應自建築線起退縮淨寬四公尺以上建築。 2.道路寬度未達八公尺之臨接側，應自建築線起退縮淨寬二公尺以上建築。 3.退縮部分應淨空設計及設置無遮簷人行步道。	本案建築基地已臨接道路寬度達八公尺(永樂街、永樂街26巷及38巷)，並自建築線起退縮淨寬四公尺以上建築。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	事業CH10
19	(二)建築基地所臨接道路寬度均不足八公尺者(樣態三): 1.其中一條道路寬度應自基地退縮補足八公尺後，再退縮淨寬二公尺以上建築。 2.其餘道路臨接側，應自建築線起退縮淨寬二公尺以上建築。 3.退縮部分應淨空設計及設置無遮簷人行步道。 4.自基地退縮補足道路寬度部分，其鋪面以柏油鋪設為原則；但依都市更新條例規定辦理者，其鋪面以新北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。	本案建築基地已臨接道路寬度達八公尺(永樂街、永樂街26巷及38巷)，未符合左列事項，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
20	(三)退縮圖例如下:	知悉。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	事業CH10

條項	條文內容				檢討	檢討結果	頁碼																
	<table><tr><th>態樣一</th><th>態樣二</th><th>態樣三</th><th>態樣四</th></tr><tr><td>① 計畫道路或現有巷道(8公尺以上) ② 計畫道路或現有巷道(8公尺以上)</td><td>① 計畫道路(8公尺以上) ② 現有巷道(未達8公尺)</td><td>① 計畫道路(未達8公尺) ② 現有巷道(未達8公尺)</td><td>① 計畫道路或現有巷道(8公尺以上) ② 人行步道用地</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="2">基地兩側臨接8公尺道路(計畫道路或現有巷道)，考量基地面積條件屬於較佳應提供友善人行空間使用</td><td>需將1條補足8公尺道路路寬後，再行退縮2公尺人行步道，其餘臨建築線側以退縮2公尺人行步道</td><td>人行步道用地側退縮2公尺人行步道辦理。</td></tr></table>				態樣一	態樣二	態樣三	態樣四	① 計畫道路或現有巷道(8公尺以上) ② 計畫道路或現有巷道(8公尺以上)	① 計畫道路(8公尺以上) ② 現有巷道(未達8公尺)	① 計畫道路(未達8公尺) ② 現有巷道(未達8公尺)	① 計畫道路或現有巷道(8公尺以上) ② 人行步道用地					基地兩側臨接8公尺道路(計畫道路或現有巷道)，考量基地面積條件屬於較佳應提供友善人行空間使用		需將1條補足8公尺道路路寬後，再行退縮2公尺人行步道，其餘臨建築線側以退縮2公尺人行步道	人行步道用地側退縮2公尺人行步道辦理。			
態樣一	態樣二	態樣三	態樣四																				
① 計畫道路或現有巷道(8公尺以上) ② 計畫道路或現有巷道(8公尺以上)	① 計畫道路(8公尺以上) ② 現有巷道(未達8公尺)	① 計畫道路(未達8公尺) ② 現有巷道(未達8公尺)	① 計畫道路或現有巷道(8公尺以上) ② 人行步道用地																				
																							
基地兩側臨接8公尺道路(計畫道路或現有巷道)，考量基地面積條件屬於較佳應提供友善人行空間使用		需將1條補足8公尺道路路寬後，再行退縮2公尺人行步道，其餘臨建築線側以退縮2公尺人行步道	人行步道用地側退縮2公尺人行步道辦理。																				
21	四、雙標章認證 (一)住宅使用比例達二分之一以上：新建之建築物應下列規定取得綠建築標章及依住宅性能評估實施辦法辦理「新建住宅性能評估」之結構安全性能： 1.綠建築等級：基地面積未達五百平方公尺者，應取得銅級；基地面積達五百平方公尺以上者，應取得銀級。 2.新建住宅性能評估之結構安全性能等級：基地面積未達五百平方公尺者，應取得第四級；基地面積達五百平方公尺以上者，應取得第三級。				本案建築基地皆為住宅使用，且達二分之一以上使用比例，基地面積為1,930m ² ，爰申請綠建築銀級標章及住宅結構安全性能第三級。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	事業 P. 10-1、 P. 20-1																
22	(二)住宅使用比例不足二分之一：新建之建築物應下列規定取得綠建築標章及智慧建築標章： 1.綠建築等級：基地面積未達五百平方公尺者，應取得銅級；基地面積達五百平方公尺以上者，應取得銀級。 2.智慧建築等級：基地面積未達五百平方公尺者，應取得銅級；基地面積達五百平方公尺以上者，應取得銀級。				本案未涉及左列事項，免檢討。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	-																
23	(三)「住宅使用比例達二分之一以上」之定義，應依110年10月20日營署管字第1101205920號函辦理。				遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	事業 P. 10-1、 P. 20-1																
24	(四)申請人(或實施者)應與本府簽訂協議書，於核准使用執照前完成保證金繳納，並保證於使用執照核准後二年內取得標章。依限取得該等級標章者，保證金無息退還，尚未依限取得者，保證金不予退還。				遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	-																
25	(五)倘本專案之土地納入毗鄰土地合併開發時，另依其他規定申請綠建築標章、新建住宅性能評估之結構安全性能或智慧建築標章之相關建築容積獎勵者，應高於前開規定再予容積獎勵。				知悉。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	-																
26	(六)本專案涉及原建築容積認定者，得於申請本專案前檢附相關資料，向本府申請先行審查。				本案刻正辦理原容積認定之審查。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	事業附 錄十二																
陸、稅捐補貼																							
27	一、變更都市計畫並逕行申請建築執照之情形申請人於本專案適用函核發並依規定期限內申請建造執照後，依下列規定申請地價稅及房屋稅補貼。 (一)申請對象： 1.土地或建築物所有權人，以領得拆除完成證明當日土地或建物登記謄本所載為準；未辦理建物所有權第一次登記者，以領得拆除完成證明當日相關權利證明文件所載之權利人為準。但因繼承而移轉或未辦竣繼承登記者，得由其繼承人中之一人書面代理其他繼承人為之。				知悉。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	-																

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	2.領得拆除完成證明前已辦竣信託登記，且委託人與受益人為同一人者，其領得拆除完成證明當日土地或建物登記謄本所載之委託人，於辦竣塗銷信託或信託歸屬登記後，得申請地價稅或房屋稅補貼；領得拆除完成證明後辦竣信託登記，且委託人與受益人為同一人者，於辦竣塗銷信託或信託歸屬登記前，得由受託人申請地價稅或房屋稅補貼。 3.前項委託人死亡者，得由其繼承人中之一人書面代理其他繼承人為之。			
28	(二)補貼額度及期限： 1.新建三年內期間土地無法使用，全額補貼地價稅：以建築法規定開工之日為補貼起算日，起算至核發使用執照止且最長三年。 2.新建後二年內補貼地價稅及房屋稅百分之五十：以自使用執照核發之日為補貼起算日。 3.地價稅及房屋稅以自用住宅優惠稅率計算，且同一建築物所有權人以補貼二筆房屋稅為限。	遵照辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	-
29	(三)地價稅申請期限及文件：申請補貼地價稅之土地所有權人，應於繳納當年度地價稅後之翌日起算六個月內，檢附下列文件向本府都市更新處提出： 1.申請書。 2.當年度地價稅繳納收據或課稅明細表或繳納證明書等影本。 3.土地所有權人之國民身分證正反面影本（黏貼於申請書上）。如土地所有權人非自然人，應檢附下列文件： (1)營利事業組織者：檢附中央或地方政府核發之核准函，及設立或變更登記表或公司登記事項證明書影本。 (2)其他組織者：檢附其主管機關核准成立之證照影本。 4.其他相關證明文件。	遵照辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	-
30	(四)房屋稅申請期限及文件：申請補貼房屋稅之建築物所有權人，應於繳納當年度房屋稅後之翌日起算六個月內，檢附下列文件向本府都市更新處提出： 1.申請書。 2.當年度房屋稅繳納收據或繳納證明書影本。 3.建築物所有權人之國民身分證正反面影本（黏貼於申請書上）。如建築物所有權人非自然人，應檢附下列文件： (1)營利事業組織者：檢附中央或地方政府核發之核准函，及設立或變更登記表或公司登記事項證明書影本。 (2)其他組織者：檢附其主管機關核准成立之證照影本。 4.其他相關證明文件。	遵照辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	-
31	(五)前述申請書件以郵件寄達者，其截止日之認定以郵戳為憑。郵戳日期無法辨認者，推定郵寄時間為收件日前三日。	知悉。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	-
32	二、變更都市計畫並依都市更新條例辦理之情形實施者於都市更新事業計畫或權利變換計畫核定後，依都市更新條例第67條規定申請減免稅捐。	知悉。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	-
柒、執行解釋				
33	本專案若執行上有疑義時，得經新北市都市更新及爭議處理審議會依計畫原意討論解釋後，據以執行。	知悉。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	-
捌、專案期程				
34	本專案自 111 年 9 月 1 日起實施五年。	知悉。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	-

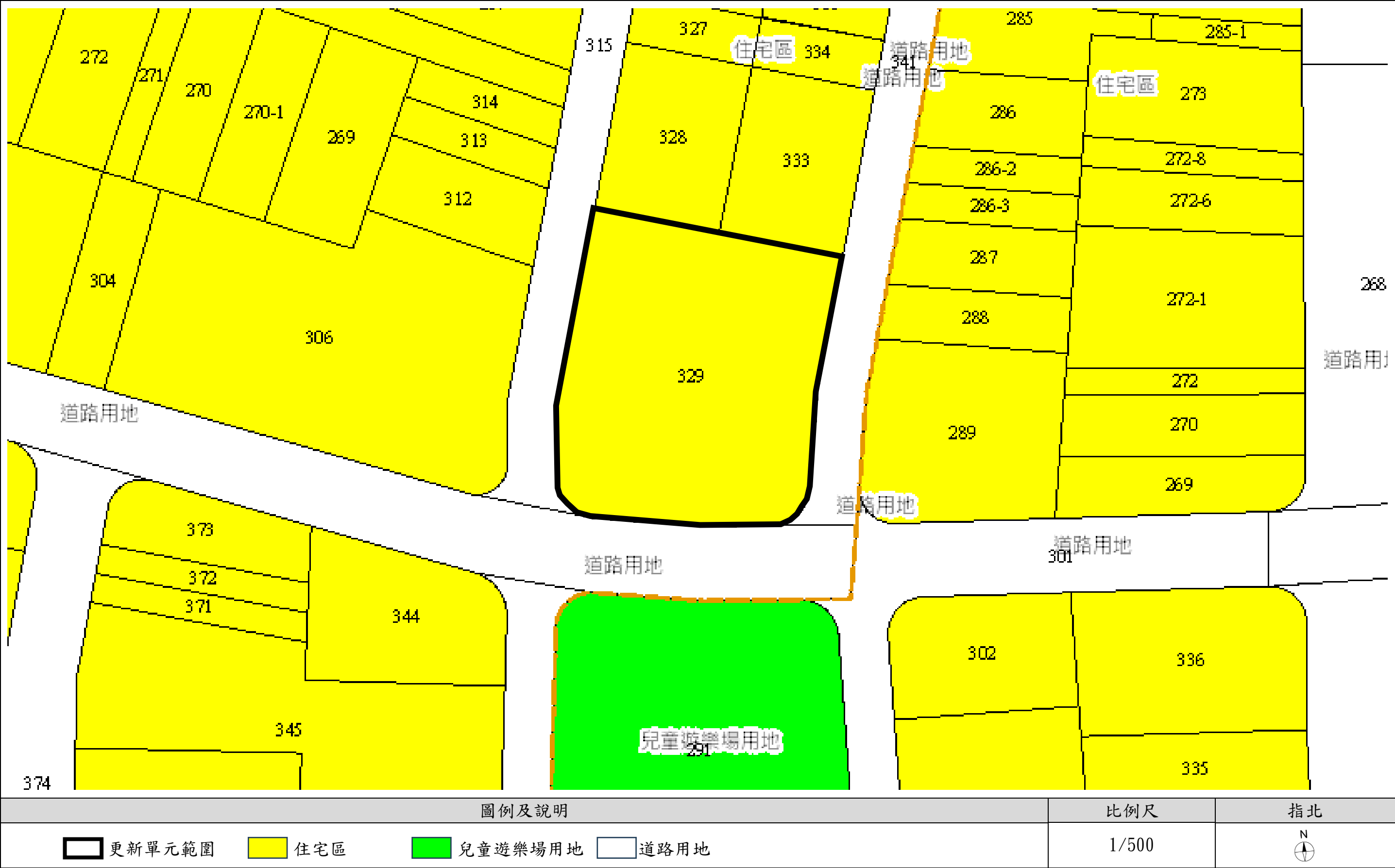


圖6-1 土地使用分區圖

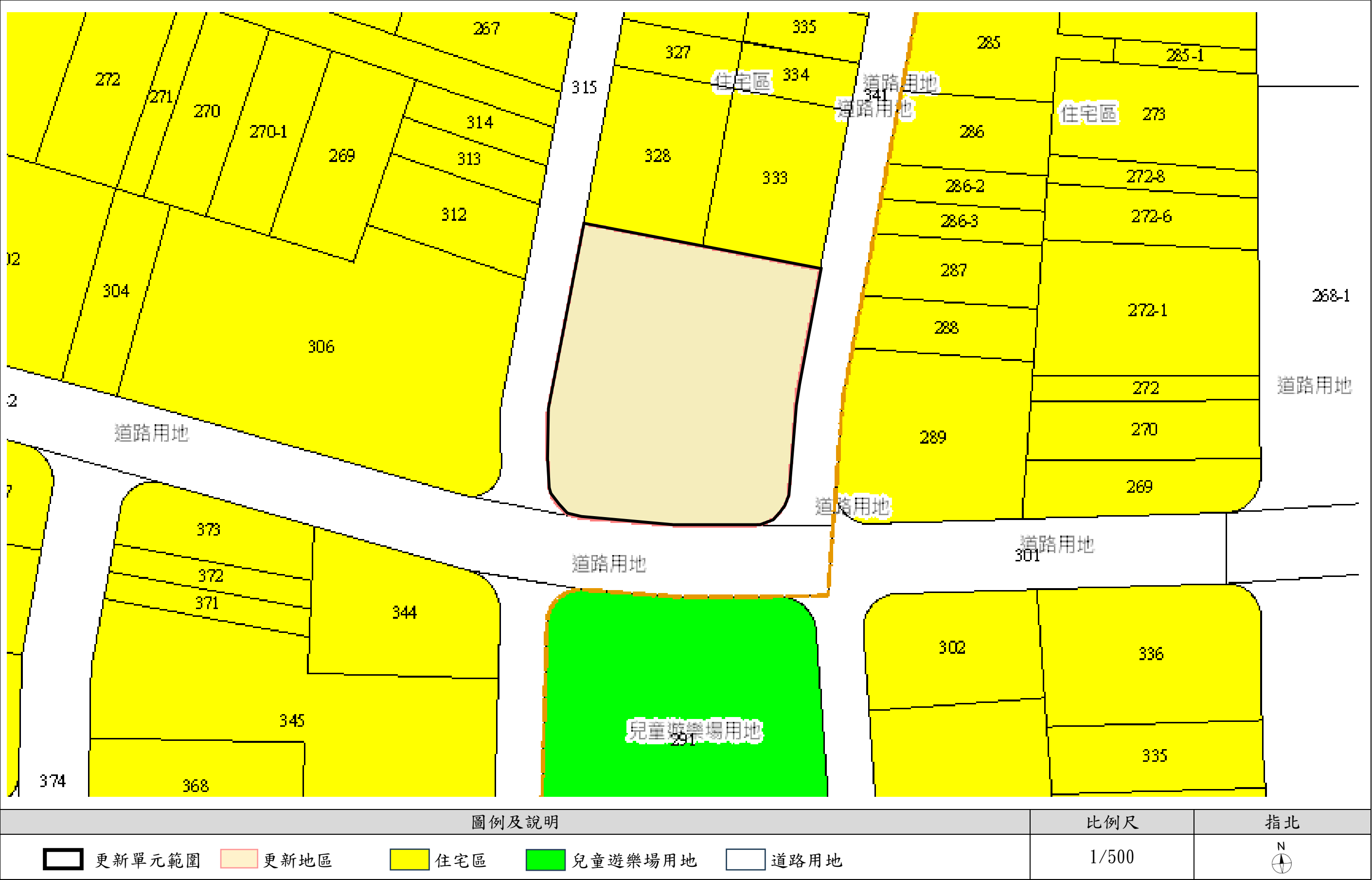


圖6-2「劃定新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地更新地區」範圍圖

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本案採「重建」方式進行。(詳參閱計畫書「拾壹、重建區段之土地使用計畫」)

二、區段劃分

本案範圍將全部劃分為「重建區段」，詳圖 7-1 更新單元區段劃分圖。

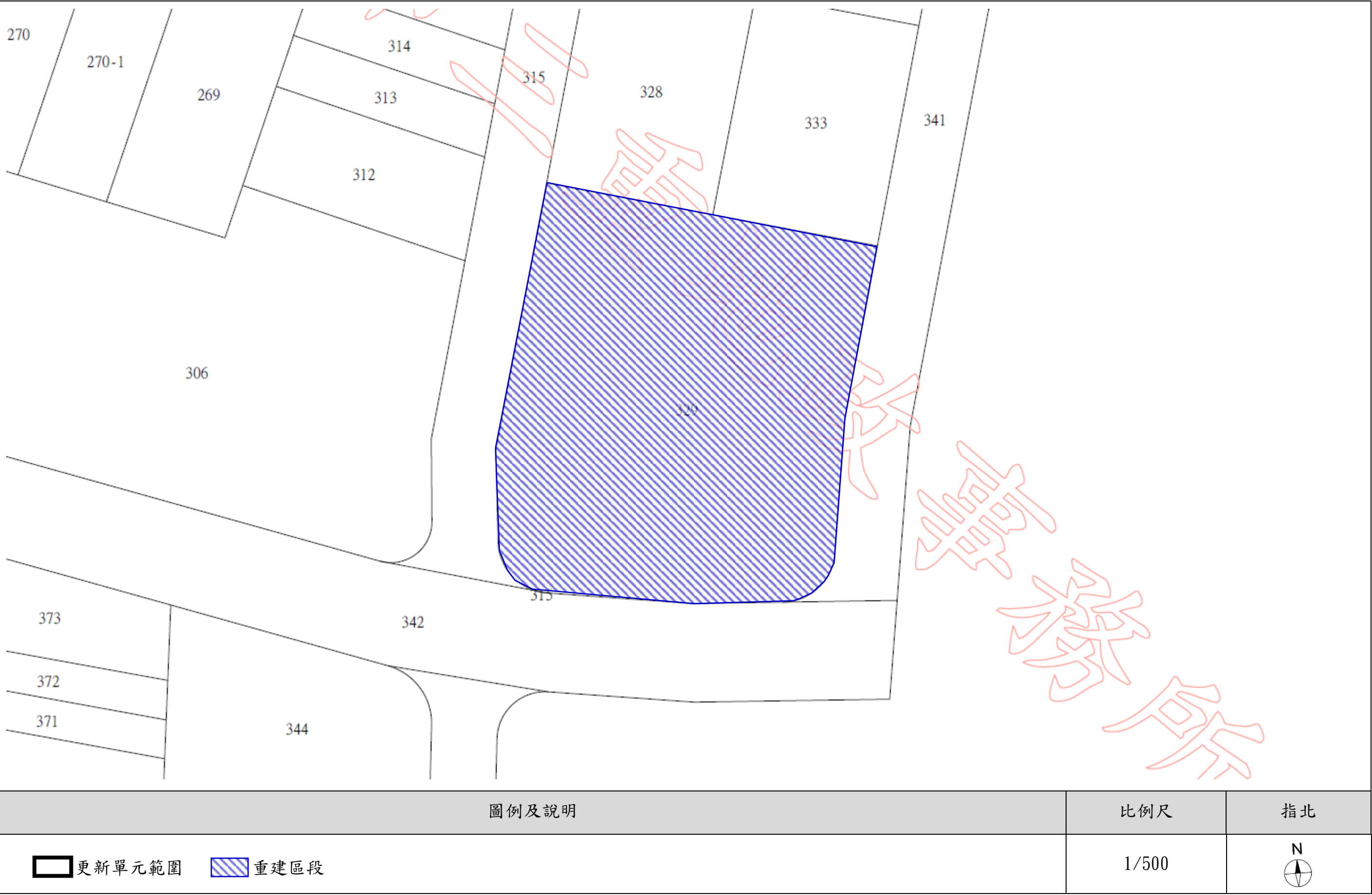


圖7-1 更新單元區段劃分圖

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

本案無涉及公共設施興修或改善計畫。

玖、整建（或維護）計畫

本案無涉及整建（或維護）計畫，及古蹟、歷史建物、具有保存潛力建物之整修計畫，新北市政府文化局函文詳附錄五。

拾、申請容積項目及額度

一、其他獎勵

依 113 年 5 月 13 日「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」，本案屬「都市更新條例」第六十五條第二項耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全者：符合「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」第三條規定（ID₁小於 0.35、ID₂小於 0.35）之合法建築物，將以原建築容積 1.5 倍進行重建，且住宅使用比例達二分之一以上，依規定取得綠建築銀及標章及新建住宅性能評估之結構安全性能第三級。

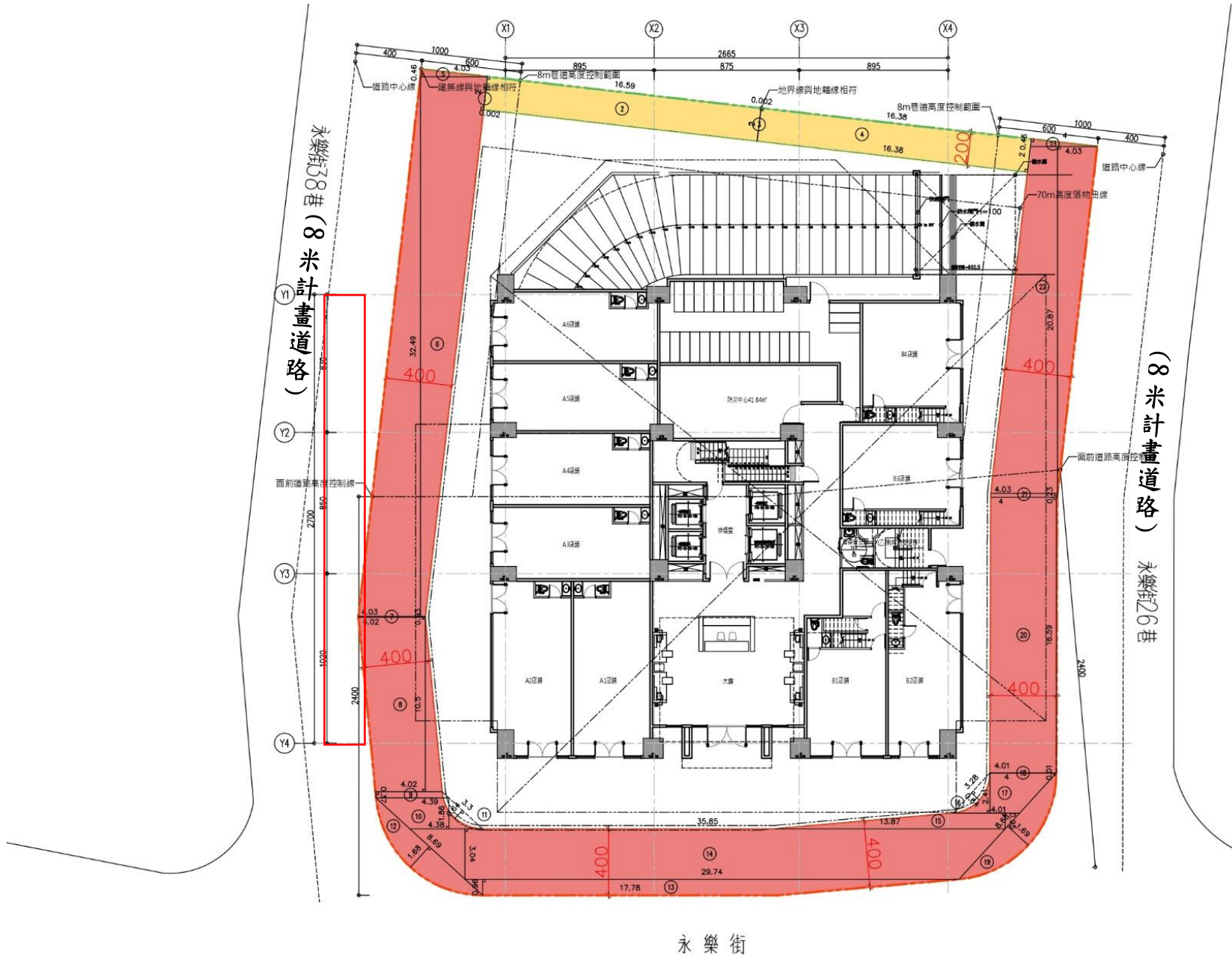
二、容積移轉

本案接受基地可移入容積為基準容積 40%，本案申請移入容積 903.24 平方公尺，占基準容積之 23.4%，其中 131.24 平方公尺（3.4%）採區內容移方式辦理，其餘 772 平方公尺（20%）採容移代金方式辦理。

項目	移入比例（%）	移入容積（m ² ）
區內容移	3.4	131.24
區外容移	-	-
容移代金	20%	772.00
小計		903.24

三、容積獎勵上限檢討

- （一）1,930.00平方公尺（各該建築基地面積）× 200%（各該建築基地基準容積率）× 1.5倍 = 5,790.00平方公尺
- （二）6,693.83平方公尺（原建築容積）× 1.5倍 = 3,346.92平方公尺



沿地界線2M退縮

1. $2 \times 0.002 / 2 = 0.002$
 2. $16.588 \times 2 = 33.176$
 3. $(2 + 2) \times 0.002 / 2 = 0.004$
 4. $(16.378 + 16.379) \times 2 / 2 = 32.757$
- 合計=65.94㎡

沿建築線4M退縮

5. $4.026 \times 0.457 / 2 = 0.92$
 6. $4.026 \times 32.495 = 130.825$
 7. $(4.019 + 4.026) \times 0.035 / 2 = 0.141$
 8. $4.019 \times 10.504 = 42.216$
 9. $(4.019 + 4.388) \times 0.372 / 2 = 1.564$
 10. $(4.377 + 4.388) \times 1.86 / 2 = 8.151$
 11. $-(3.299 \times 0.641 \times 2 / 3) = -1.41$
 12. $8.687 \times 1.684 \times 2 / 3 = 9.753$
 13. $(17.777 + 29.741) \times 0.964 / 2 = 22.904$
 14. $(35.851 + 29.741) \times 3.036 / 2 = 99.569$
 15. $(4.008 + 13.873) \times 0.949 / 2 = 8.485$
 16. $-(3.281 \times 0.639 \times 2 / 3) = -1.398$
 17. $(4.008 + 4.007) \times 2.408 / 2 = 9.65$
 18. $(4 + 4.007) \times 0.008 / 2 = 0.032$
 19. $8.68 \times 1.687 \times 2 / 3 = 9.762$
 20. $4 \times 16.589 = 66.356$
 21. $(4.026 + 4) \times 0.233 / 2 = 0.935$
 22. $4.026 \times 20.868 = 84.015$
 23. $0.457 \times 4 / 2 = 0.914$
- 合計=493.38㎡

圖例及說明

- 更新單元範圍 沿計畫道路-退縮 4M 人行道 沿地界線-退縮 2M

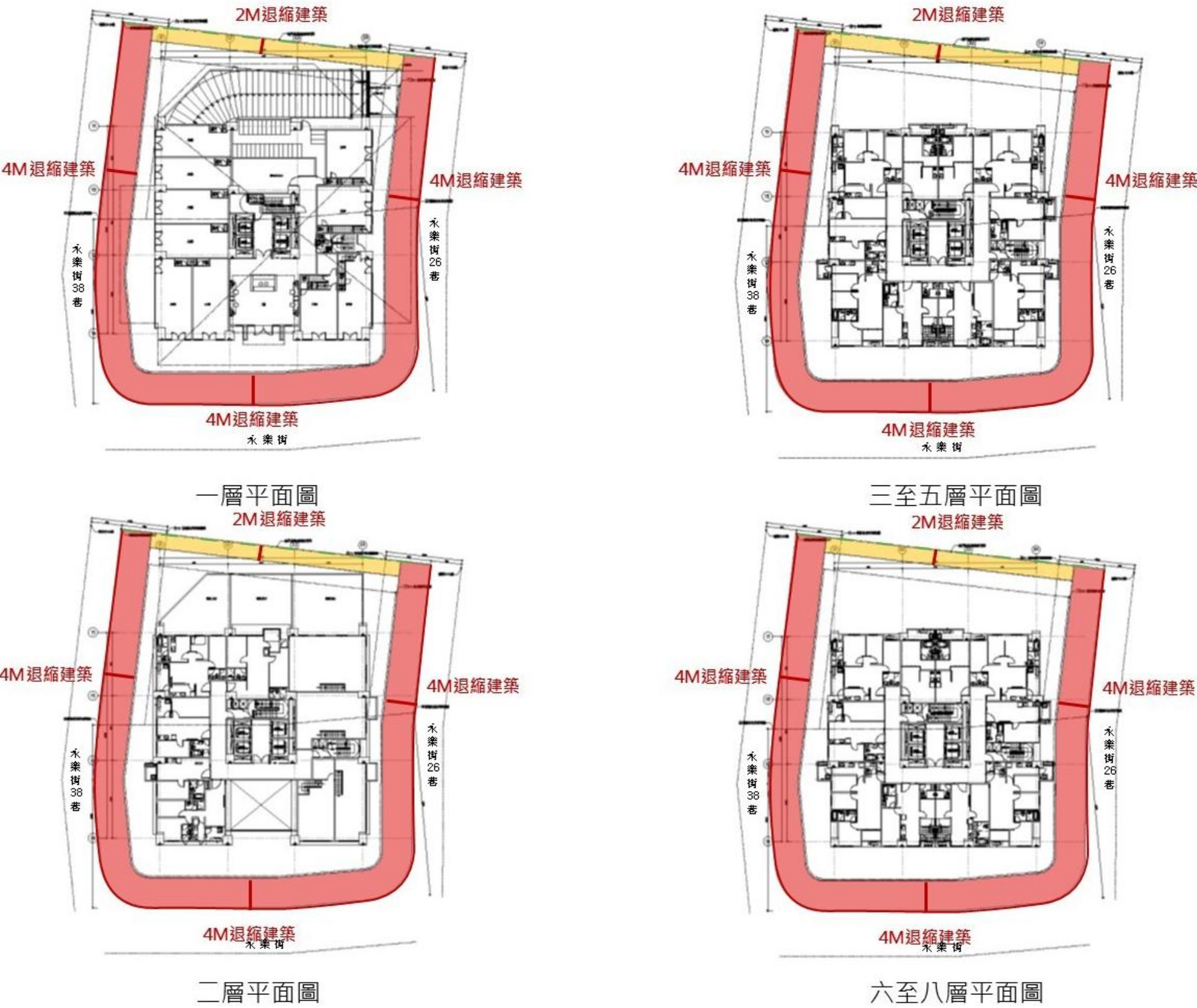
比例尺

1/300

指北



圖10-1 規劃設計退縮範圍圖 (1)



圖例及說明			比例尺	指北
 更新單元範圍	 沿計畫道路-退縮 4M 人行道	 沿地界線-退縮 2M	1/500	

圖10-2 規劃設計退縮範圍圖 (2)

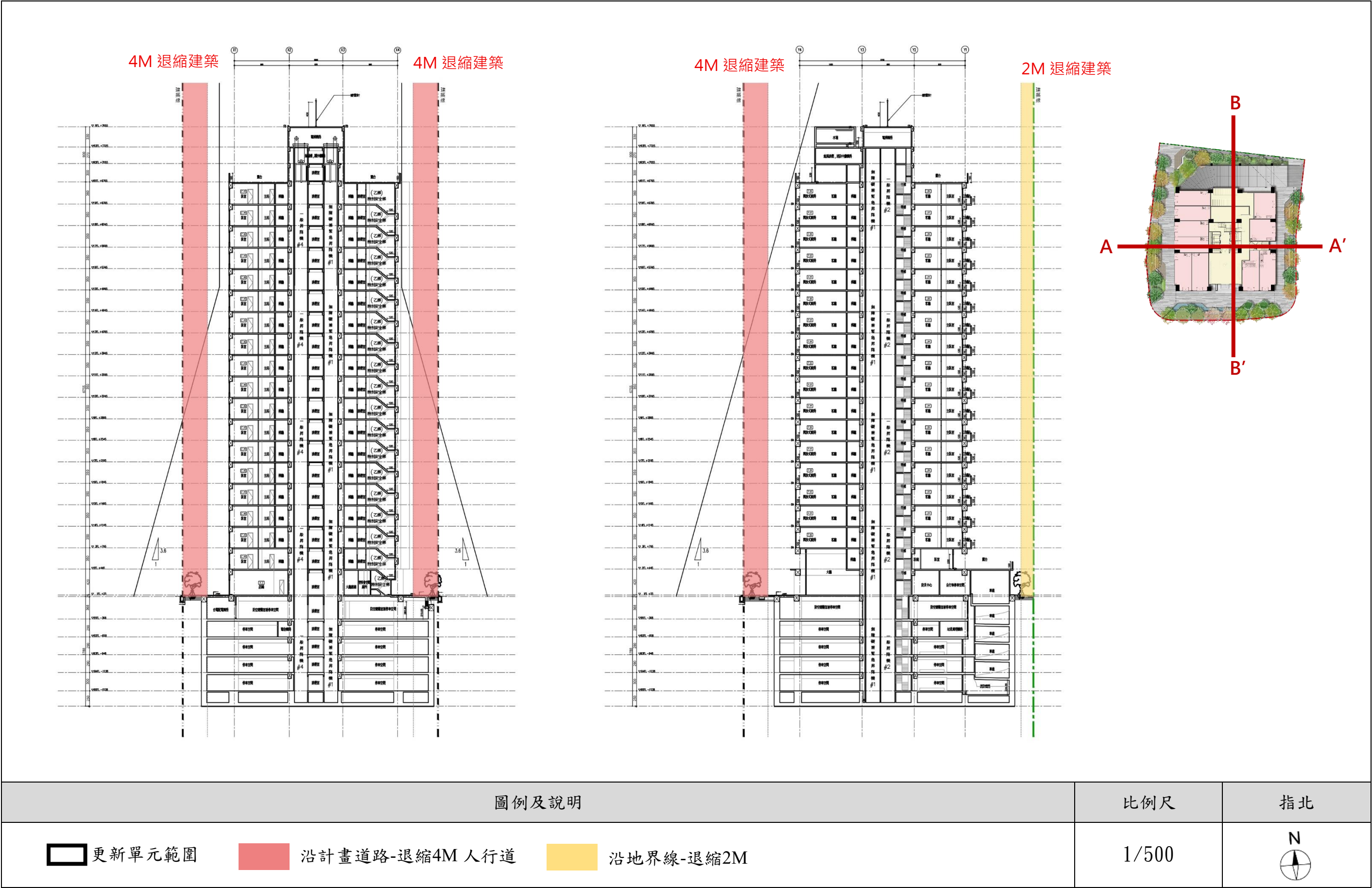
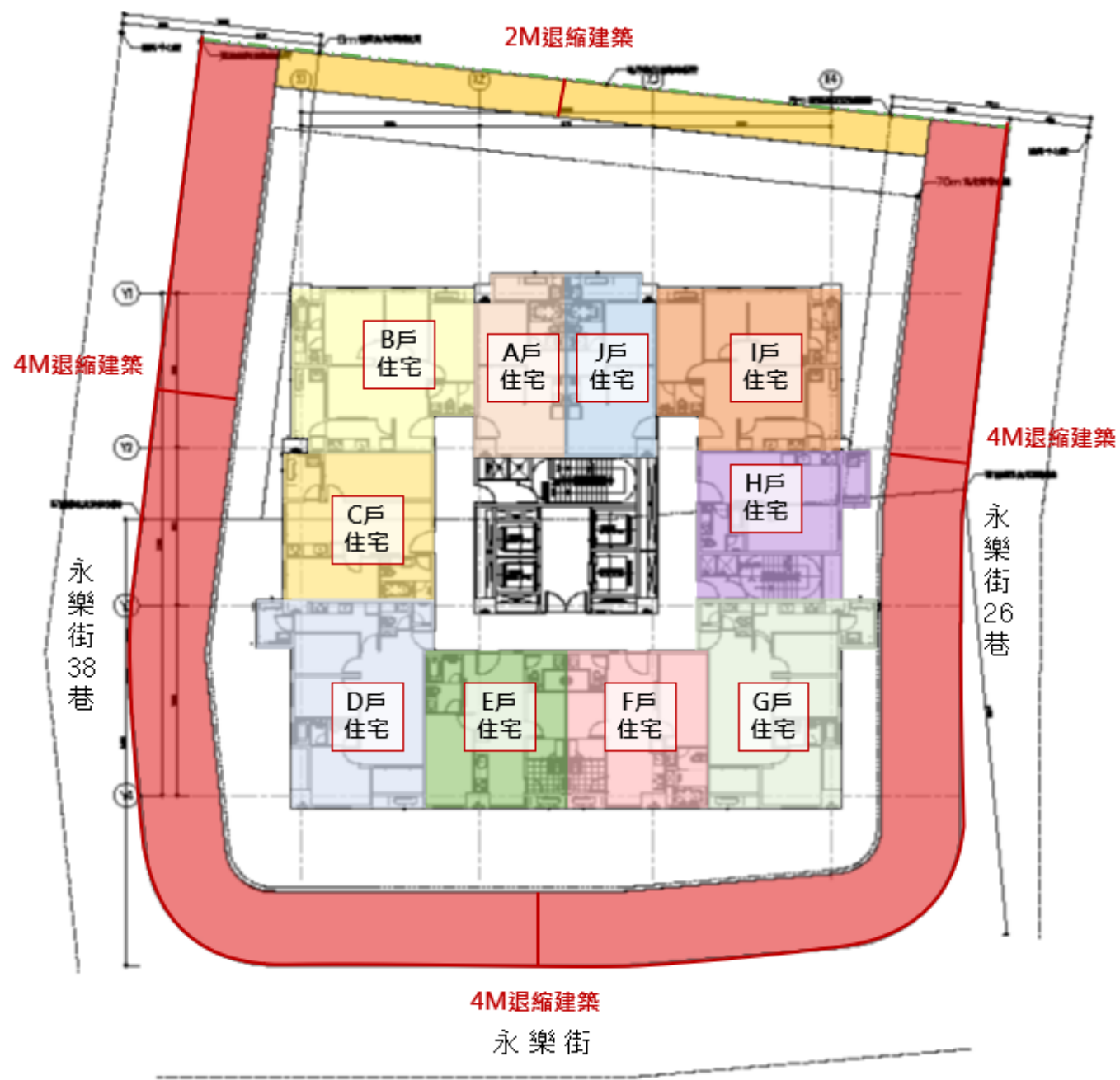
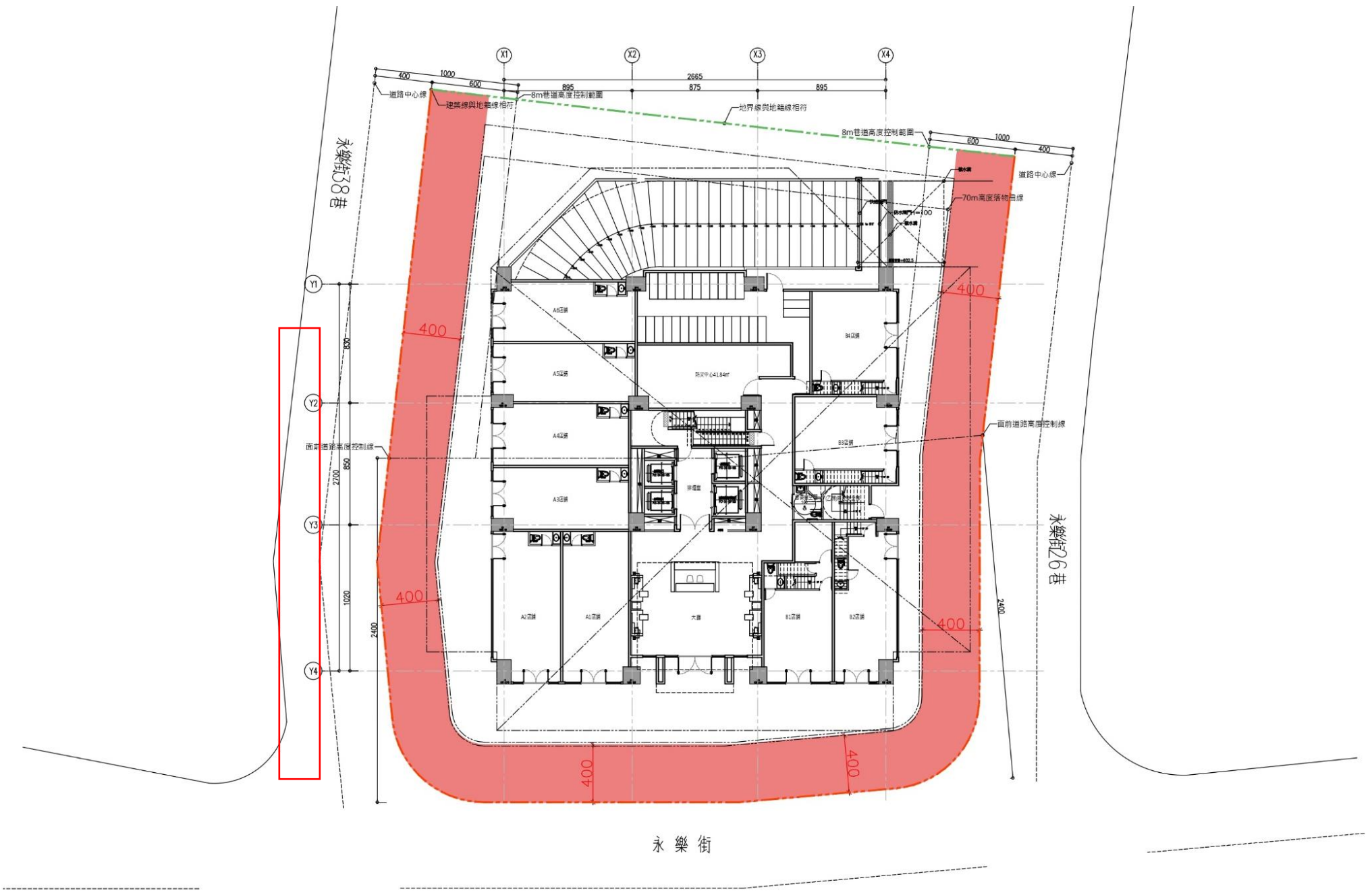


圖10-3 規劃設計退縮範圍圖(3)



圖例及說明			比例尺	指北
更新單元範圍	沿計畫道路-退縮4M 人行道	沿地界線-退縮2M	1/300	

圖10-4 留設無頂蓋街角廣場圖



圖例及說明		比例尺	指北
 更新單元範圍	 沿計畫道路-退縮4M 人行道	1/300	

圖10-5 依都市更新計畫留設4公尺以上等寬之通道供不特定之公眾通行範圍圖

拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫(包含巷道、溝渠、水道等)

本案未涉及廢巷或改道計畫。

二、 建築興建計畫

表11-1 建築興建計畫表

項目		數值
棟別數		1幢1棟
構造別		鋼筋混凝土造
地上/地下層數		地上19層/地下5層
規劃單元	總單元	185戶
	住宅單元	住宅175戶
	商業單元	店鋪10戶、辦公室0戶
汽車位	法定汽車位	86部
	自設汽車位	37部
	小計	123部
機車位	法定機車位	185部
	自設機車位	0部
	小計	185部
裝卸車位	法定裝卸車位	0部
	自設裝卸位	2部
	小計	2部
自行車位	法定自行車位	28部
	自設自行車位	0部
	小計	28部
公益設施	項目	－
	位於樓層	－
	面積	－

表11-2 面積計算表

面積計算表									
1	基地地號		蘆洲區光華段329地號1筆土地						
2	基地使用分區		住宅區						
3	基地面積（m ² ）		住宅區1,930m ²						
4	建蔽率	法定建蔽率（%）	50%						
		允建建築面積（m ² ）	= 1,930m ² ×50%=965m ²						
		設計建蔽率（%）	49.62%						
		實設建築面積（m ² ）	957.76m ²						
5	容積率	基準容積率（%）	200%						
		基準容積（m ² ）	1,930m ² ×200%=3,860m ²						
		原容積率（%）	346.831%						
		原容積樓地板面積（m ² ）	6,693.83m ²						
		允建容積率（%）	567.05%						
		允建總容積樓地板面積（m ² ）	10,943.99m ²						
		實設容積率（%）	567.01%						
		實設總樓地板面積（m ² ）	20,542.77m ²						
6	開挖率	法定開挖率（%）	62.59%						
		開挖面積（m ² ）	1,207.59m ²						
		實設開挖率（%）	62.57%						
7	申請各項容積項目		總計	73.40%（4,250.16m ² ）	其他容獎	50%（3,346.92m ² ）	容積移轉	區內	23.4%（903.24m ² ）
			都市更新容獎	-%（-m ² ）	增額容積	-%（-m ² ）	23.4%（903.24m ² ）	區外	0%（0m ² ）
8	樓層興建數及構造		地上19層、地下5層、鋼筋混凝土造						
	各層面積計算		樓地板面積（m ² ）	容積樓地板面積（m ² ）		戶數（戶）	用途		樓高（m）
	地下一層		1207.59	0		－	防空避難室兼停車空間、機房		3.5
	地下二層		1207.59	0		－	停車空間、機房		2.9
	地下三層		1207.59	0		－	停車空間、機房		2.9
	地下四層		1207.59	0		－	停車空間、機房		2.9
	地下五層		1207.59	0		－	停車空間、機房		3
	一層		938.49	474.05		10	管委會使用空間、店鋪、車道		4.2
	二層		646.92	511.72		5	集合住宅、一般事務所		3.5
	三層		734.73	582.5		10	集合住宅		3.5
	四層		734.73	582.5		10	集合住宅		3.5
	五層		734.73	582.5		10	集合住宅		3.5
	六層		734.73	582.5		10	集合住宅		3.5
	七層		734.73	582.5		10	集合住宅		3.5
	八層		734.73	582.5		10	集合住宅		3.5
九層		734.73	582.5		10	集合住宅		3.5	

	十層	734.73	582.5	10	集合住宅	3.5
	十一層	734.73	582.5	10	集合住宅	3.5
	十二層	734.73	582.5	10	集合住宅	3.5
	十三層	734.73	582.5	10	集合住宅	3.5
	十四層	734.73	582.5	10	集合住宅	3.5
	十五層	734.73	582.5	10	集合住宅	3.5
	十六層	734.73	582.5	10	集合住宅	3.5
	十七層	734.73	582.5	10	集合住宅	3.5
	十八層	734.73	582.5	10	集合住宅	3.5
	十九層	734.73	582.5	10	集合住宅	3.5~3.6
	屋突一層	143	55			3
	屋突二層	143	0			2.7
	屋突三層	143	0			3.3
	小計（m ² ）	20542.77	10943.27	185		76.3
	總樓地板面積總計（m ² ）	20,542.77m ²				
9	汽車停車數量	法定汽車停車位86部+自設汽車停車位37部=實設汽車停車位123部，含2部無障礙汽車位兼法定公共車位				
10	機車停車數量	法定機車停車位185部+自設機車停車位0部=實設機車停車位185部，含3部無障礙機車位				
11	裝卸車位或其他停車位數量	法定裝卸停車位0部+自設裝卸停車位2部=實設裝卸停車位2部				
12	自行車位數量	法定自行車位28部+自設自行車位0部=實設自行車位28部				

※本表所列數值僅為概估，應以新北市政府核定公告計畫內容為準。



圖11-1 一層平面圖（景觀圖）

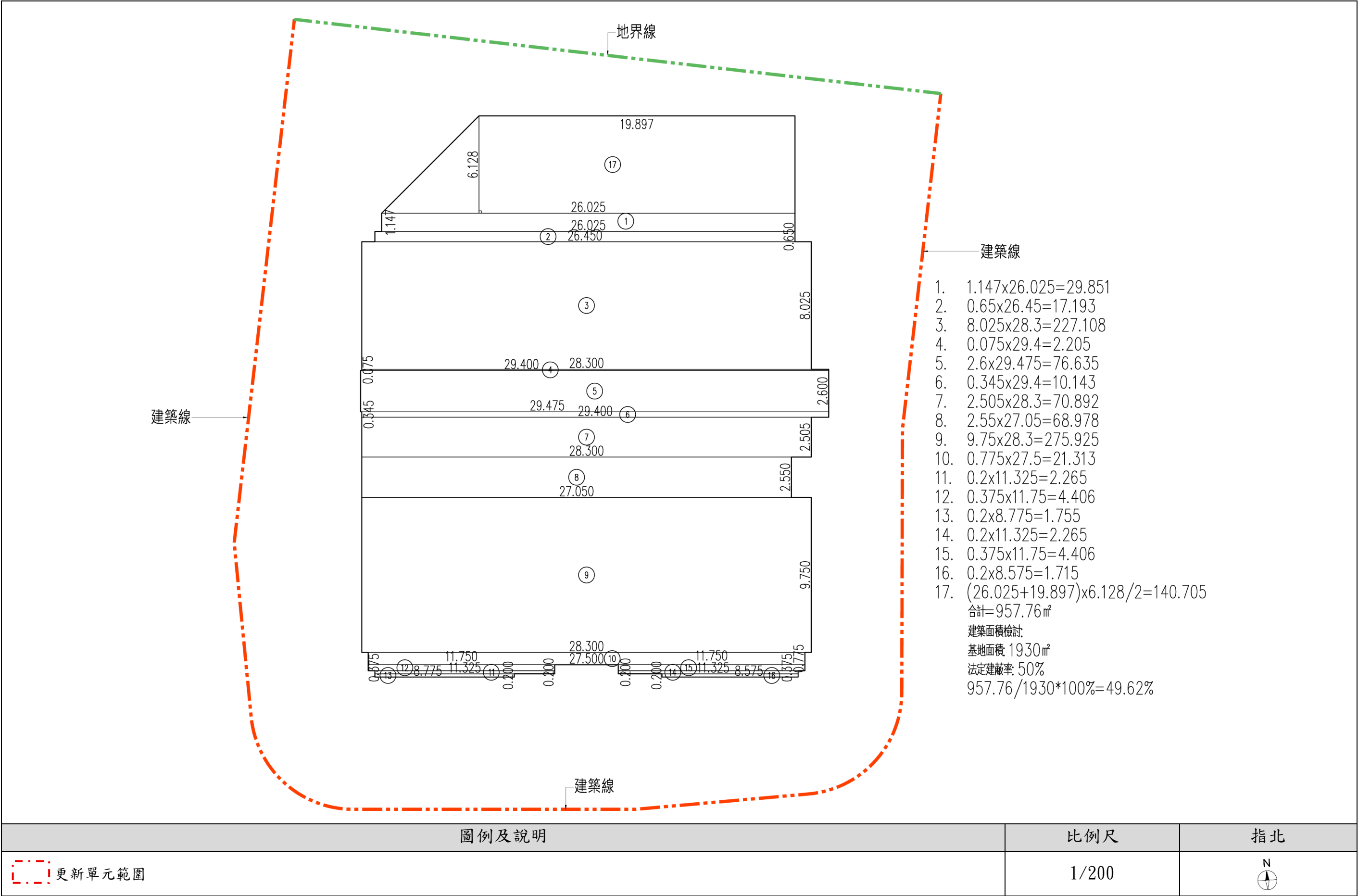


圖11-2 建築面積計算及檢討圖



圖11-3 一層平面圖

樓地板面積：

A戶： $0.525 \times 6.8 + 0.85 \times 2.25 + 7.775 \times 8.15 = 68.85\text{m}^2$

B戶： $3.5 \times 9.2 + 2.35 \times 7.55 + 2.25 \times 5.4 = 62.1\text{m}^2$

C戶： $2.6 \times 5.125 + 5.3 \times 7.05 = 50.69\text{m}^2$

D戶： $4.15 \times 7.05 + 1.4 \times 6.3 = 38.08\text{m}^2$

E戶： $3.525 \times 9 + 1.925 \times 6.35 + 1.4 \times 2.7 + 1.25 \times 1.95 = 50.17\text{m}^2$

B1一般事務所： $2.8 \times 2.95 + 8.1 \times 4.9 = 47.95\text{m}^2$

B2一般事務所： $10.9 \times 4.1 = 44.69\text{m}^2$

B3一般事務所： $6.2 \times 9.2 + 1.4 \times 2.15 = 60.05\text{m}^2$

B4一般事務所： $7.35 \times 10.15 = 74.60\text{m}^2$

小計： $68.85 + 62.1 + 50.69 + 38.08 + 50.17 + 47.95 + 44.69 +$

$60.05 + 74.6 = 497.18\text{m}^2$

安全梯(無障礙)(甲梯)面積：

$2.65 \times 8.15 = 21.6\text{m}^2$

安全梯(乙梯)面積：

$2.55 \times 6.2 = 15.81\text{m}^2$

緊急昇降機道面積：

$2.45 \times 2.35 = 5.76\text{m}^2$

一般昇降機道面積：

$3.9 \times 2.25 + 2.45 \times 2.35 = 14.54\text{m}^2$

梯廳面積：

$10.925 \times 2.15 + 2.125 \times 13.4 + 1.825 \times 2.15 = 55.89\text{m}^2$

排煙室面積：

$5.825 \times 2.65 = 15.44\text{m}^2$

機電空間面積：

$0.85 \times 3.15 + 3.9 \times 0.9 + 1.075 \times 3.15 + 8.5 \times 0.95 + 0.925 \times 3.3 = 20.70\text{m}^2$

樓地板面積合計：

$497.18 + 21.6 + 15.81 + 5.76 + 14.54 + 55.89 + 15.44 + 20.7 = 646.92\text{m}^2$

梯廳面積檢討：

$55.89 / 646.92 = 8.64\% < 10\%(\text{OK})$

陽台面積 $7.94 + 5.2 + 3.68 + 5.45 + 3.68 + 4.53 + 0.85 \times 3.775 + 0.625 \times 7.55 + 0.85 \times 1.525 + 0.525 \times 1.35 = 40.41\text{m}^2$

陽台面積檢討：

$40.41 / 646.92 = 6.25\% < 10\%(\text{OK})$

梯廳+陽台面積檢討：

$(55.89 + 40.41) / 646.92 = 14.89\% < 15\%(\text{OK})$

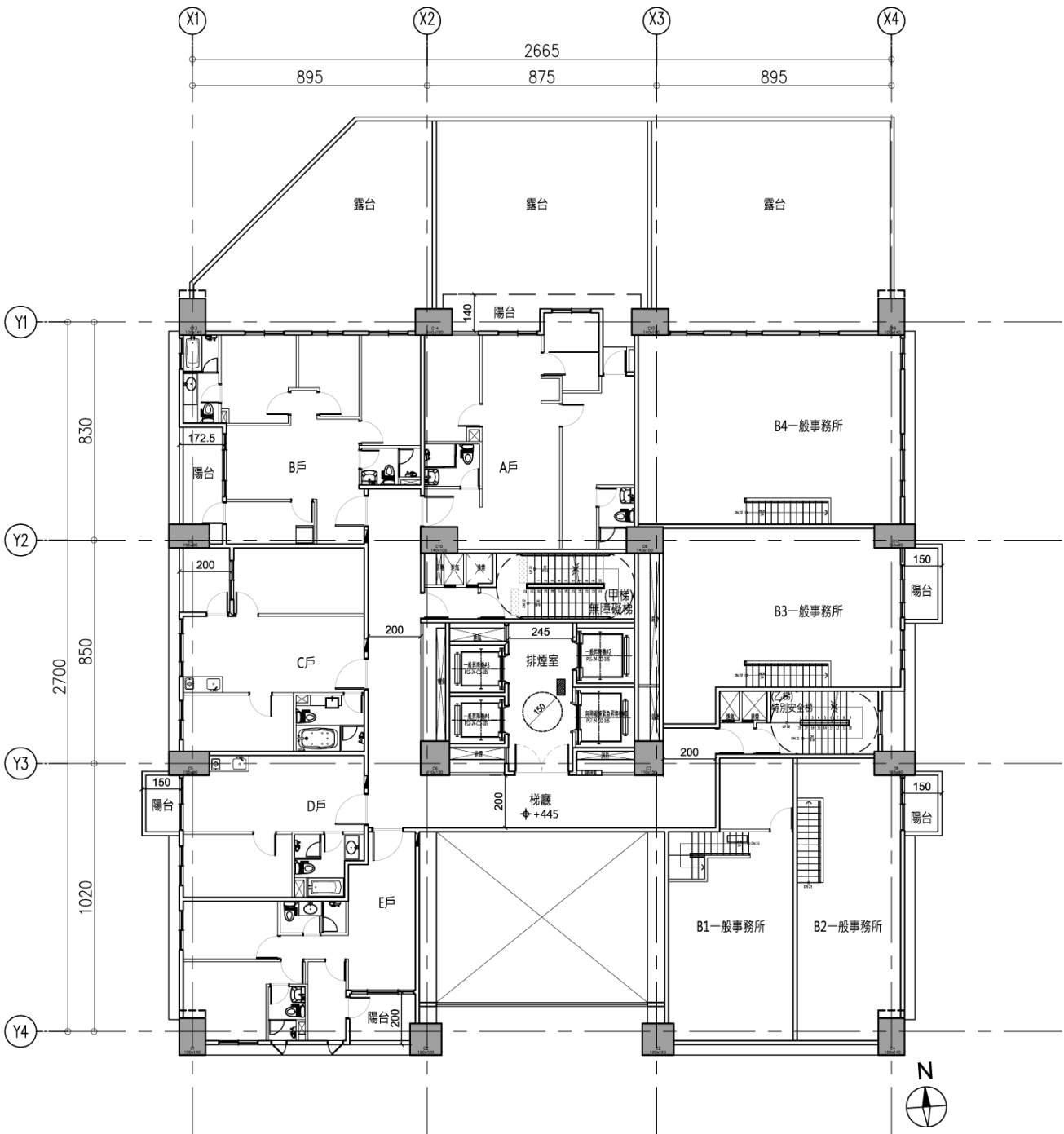
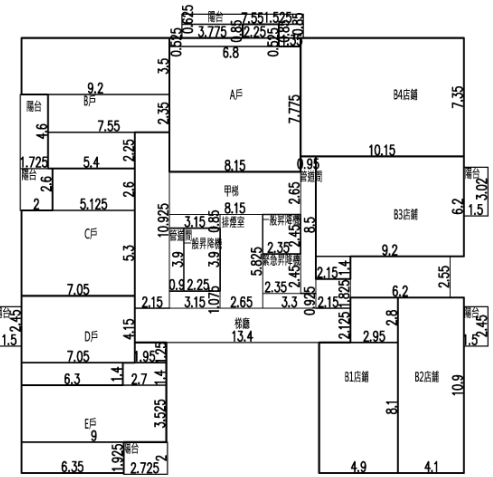
容積樓地板面積：

$646.92 - 21.6 - 15.81 - 5.76 - 55.89 - 15.44 - 20.7 = 511.72\text{m}^2$

停車空間檢討面積(樓地板面積扣除機電空間面積)：

第一類： $47.95 + 44.69 + 60.05 + 74.6 = 227.29\text{m}^2$

第二類： $646.92 - 227.29 - 20.7 = 398.93\text{m}^2$



SCALE：1/200

圖11-4 二層面積計算圖

樓地板面積：

A戶: $8.3 \times 4.55 = 37.77\text{m}^2$

B戶: $0.65 \times 5.35 + 3.5 \times 9.2 + 2.6 \times 7.55 + 2 \times 5.4 = 66.11\text{m}^2$

C戶: $2.6 \times 5.525 + 5.4 \times 7.45 = 54.6 + 2.6 \times 2 = 59.8\text{m}^2$

D戶: $2.8 \times 7.05 + 5.05 \times 6.6 + 1.1 \times 5.75 + 2.15 \times 3.1 = 66.06\text{m}^2 + 1.58 \times 2.65 = 70.25\text{m}^2$

E戶: $5.75 \times 7.15 + 2.55 \times 5.15 = 54.25\text{m}^2 + 1.975 \times 2 = 58.2\text{m}^2$

F戶: $5.75 \times 7.15 + 2.55 \times 5.15 = 54.25\text{m}^2 + 1.975 \times 2 = 58.2\text{m}^2$

G戶: $2.8 \times 7.05 + 5.05 \times 6.6 + 1.1 \times 5.75 + 2.15 \times 3.1 = 66.06\text{m}^2 + 1.58 \times 2.65 = 70.25\text{m}^2$

H戶: $5.45 \times 7.05 = 38.42\text{m}^2 + 4.53 = 42.95\text{m}^2$

I戶: $0.65 \times 5.35 + 3.5 \times 9.2 + 2.6 \times 7.55 + 2 \times 5.4 = 66.11\text{m}^2$

J戶: $8.3 \times 4.55 = 37.77\text{m}^2$

小計: $37.77 \times 2 + 66.11 \times 2 + 59.8 + 70.25 \times 2 + 58.2 \times 2 + 42.95 = 567.41\text{m}^2$

安全梯(無障礙)(甲梯)面積：

$2.65 \times 8.175 = 21.66\text{m}^2$

安全梯(乙梯)面積：

$2.55 \times 6.2 = 15.81\text{m}^2$

緊急昇降機道面積：

$2.45 \times 2.35 = 5.76\text{m}^2$

一般昇降機道面積：

$3.9 \times 2.25 + 2.45 \times 2.35 = 14.54\text{m}^2$

梯廳面積：

$2.2 \times 0.025 + 12.8 \times 2.125 + 2.125 \times 3.175 + 2.15 \times 2.65 + 2.125 \times 3.325 + 12.8 \times 2.125 + 2.2 \times 0.025 = 74.02\text{m}^2$

排煙室面積：

$5.8 \times 2.65 = 15.37\text{m}^2$

機電空間面積：

$0.85 \times 3.175 + 3.9 \times 0.925 + 1.075 \times 3.175 + 7.55 \times 0.975 + 0.925 \times 3.325 = 20.16\text{m}^2$

樓地板面積合計：

$567.41 + 21.66 + 15.81 + 5.76 + 14.54 + 74.02 + 15.37 + 20.16 = 734.73\text{m}^2$

梯廳面積檢討：

$74.02 / 734.73 = 10.07\% > 10\% \cdot 0.07\% = 0.55\text{m}^2$ 計入容積

$(74.02 - 0.55) / 734.73 = 10\%$ (OK)

陽台面積：

$4.6 \times 1.725 + 1.475 \times 3.775 \times 2 + 4.525 \times 1.725 + 0.075 \times 1.65 + 0.075 \times 1.475 + 2.525 \times 1.875 + 2.6 \times 1.875 = 36.72\text{m}^2$

陽台面積檢討：

$36.72 / 734.73 = 5.00\% < 10\%$ (OK)

梯廳+陽台面積檢討：

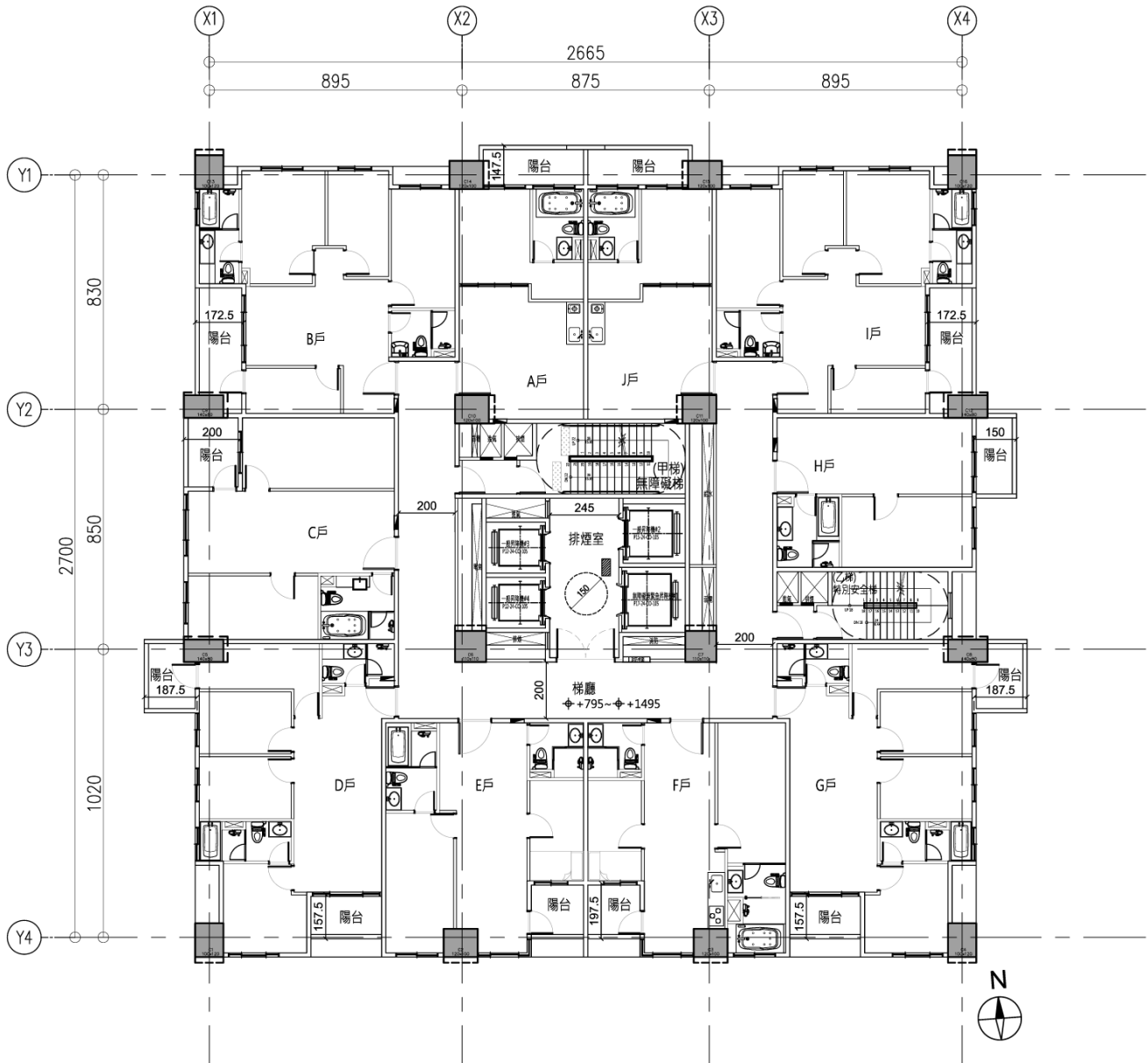
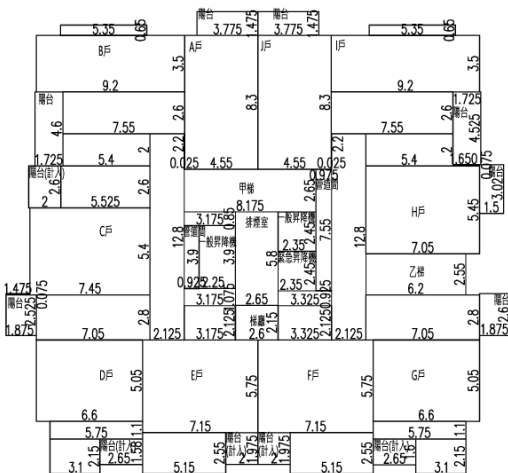
$(74.02 - 0.55 + 36.72) / 734.73 = 14.997\% < 15\%$ (OK)

容積樓地板面積：

$734.73 - 21.66 - 15.81 - 5.76 - 74.02 - 15.37 - 20.16 + 0.55 = 582.5\text{m}^2$

汽車停車空間檢討面積(樓地板面積扣除機電空間面積)：

$734.73 - 20.16 = 714.57\text{m}^2$



SCALE：1/200

圖11-5 三至五層面積計算圖

樓地板面積：

A戶： $8.3 \times 4.55 = 37.77\text{m}^2$

B戶： $0.65 \times 5.35 + 3.5 \times 9.2 + 2.6 \times 7.55 + 2 \times 5.4 = 66.11\text{m}^2$

C戶： $2.6 \times 5.525 + 5.4 \times 7.45 = 54.6 + 2.6 \times 2 = 59.8\text{m}^2$

D戶： $2.8 \times 7.05 + 5.05 \times 6.6 + 1.1 \times 5.75 + 2.15 \times 3.1 = 66.06\text{m}^2 + 1.58 \times 2.65 = 70.25\text{m}^2$

E戶： $5.75 \times 7.15 + 2.55 \times 5.15 = 54.25\text{m}^2 + 1.975 \times 2 = 58.2\text{m}^2$

F戶： $5.75 \times 7.15 + 2.55 \times 5.15 = 54.25\text{m}^2 + 1.975 \times 2 = 58.2\text{m}^2$

G戶： $2.8 \times 7.05 + 5.05 \times 6.6 + 1.1 \times 5.75 + 2.15 \times 3.1 = 66.06\text{m}^2 + 1.58 \times 2.65 = 70.25\text{m}^2$

H戶： $5.45 \times 7.05 = 38.42\text{m}^2 + 4.53 = 42.95\text{m}^2$

I戶： $0.65 \times 5.35 + 3.5 \times 9.2 + 2.6 \times 7.55 + 2 \times 5.4 = 66.11\text{m}^2$

J戶： $8.3 \times 4.55 = 37.77\text{m}^2$

小計： $37.77 \times 2 + 66.11 \times 2 + 59.8 + 70.25 \times 2 + 58.2 \times 2 + 42.95 = 567.41\text{m}^2$

安全梯(無障礙)(甲梯)面積：

$2.65 \times 8.175 = 21.66\text{m}^2$

安全梯(乙梯)面積：

$2.55 \times 6.2 = 15.81\text{m}^2$

緊急昇降機道面積：

$2.45 \times 2.35 = 5.76\text{m}^2$

一般昇降機道面積：

$3.9 \times 2.25 + 2.45 \times 2.35 = 14.54\text{m}^2$

梯廳面積：

$2.2 \times 0.025 + 12.8 \times 2.125 + 2.125 \times 3.175 + 2.15 \times 2.65 + 2.125 \times 3.325 + 12.8 \times 2.125 + 2.2 \times 0.025 = 74.02\text{m}^2$

排煙室面積：

$5.8 \times 2.65 = 15.37\text{m}^2$

機電空間面積：

$0.85 \times 3.175 + 3.9 \times 0.925 + 1.075 \times 3.175 + 7.55 \times 0.975 + 0.925 \times 3.325 = 20.16\text{m}^2$

樓地板面積合計：

$567.41 + 21.66 + 15.81 + 5.76 + 14.54 + 74.02 + 15.37 + 20.16 = 734.73\text{m}^2$

梯廳面積檢討：

$74.02 / 734.73 = 10.07\% > 10\% \cdot 0.07\% = 0.55\text{m}^2$ 計入容積
 $(74.02 - 0.55) / 734.73 = 10\%$ (OK)

陽台面積：

$4.6 \times 1.725 + 1.475 \times 3.775 \times 2 + 4.525 \times 1.725 + 0.075 \times 1.65 + 0.075 \times 1.475 + 2.525 \times 1.875 + 2.6 \times 1.875 = 36.72\text{m}^2$

陽台面積檢討：

$36.72 / 734.73 = 5.00\% < 10\%$ (OK)

梯廳+陽台面積檢討：

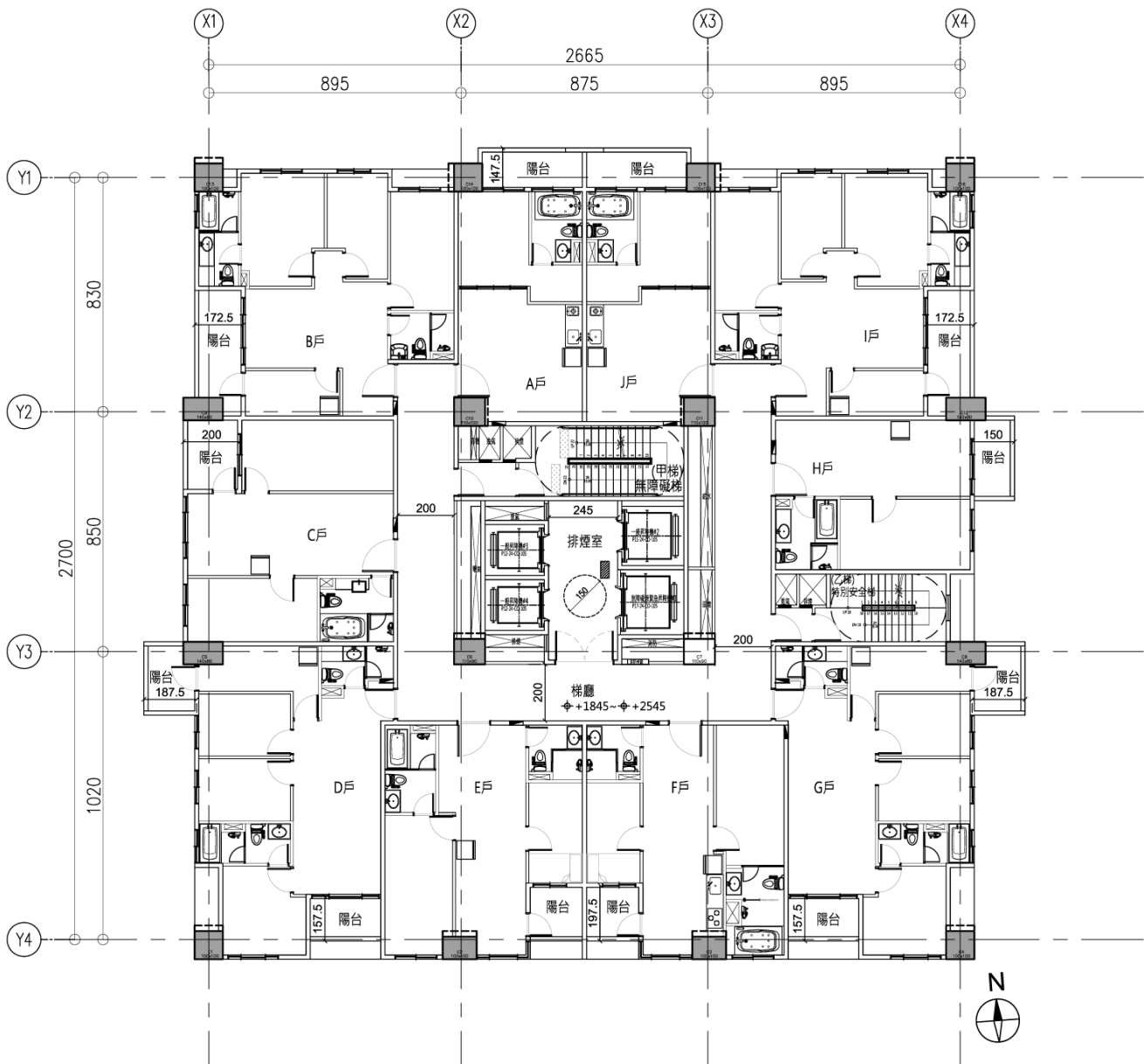
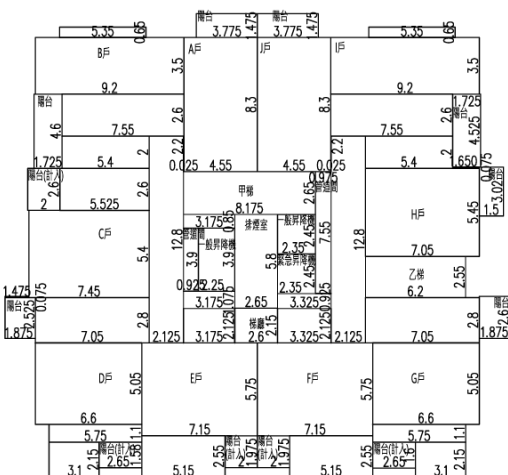
$(74.02 - 0.55 + 36.72) / 734.73 = 14.997\% < 15\%$ (OK)

容積樓地板面積：

$734.73 - 21.66 - 15.81 - 5.76 - 74.02 - 15.37 - 20.16 + 0.55 = 582.5\text{m}^2$

汽車停車空間檢討面積(樓地板面積扣除機電空間面積)：

$734.73 - 20.16 = 714.57\text{m}^2$



SCALE：1/200

圖11-6 六至八層面積計算圖

樓地板面積：

A戶: $8.3 \times 4.55 = 37.77\text{m}^2$

B戶: $0.65 \times 5.35 + 3.5 \times 9.2 + 2.6 \times 7.55 + 2 \times 5.4 = 66.11\text{m}^2$

C戶: $2.6 \times 5.525 + 5.4 \times 7.45 = 54.6 + 2.6 \times 2 = 59.8\text{m}^2$

D戶: $2.8 \times 7.05 + 5.05 \times 6.6 + 1.1 \times 5.75 + 2.15 \times 3.1 = 66.06\text{m}^2 + 1.58 \times 2.65 = 70.25\text{m}^2$

E戶: $5.75 \times 7.15 + 2.55 \times 5.15 = 54.25\text{m}^2 + 1.975 \times 2 = 58.2\text{m}^2$

F戶: $5.75 \times 7.15 + 2.55 \times 5.15 = 54.25\text{m}^2 + 1.975 \times 2 = 58.2\text{m}^2$

G戶: $2.8 \times 7.05 + 5.05 \times 6.6 + 1.1 \times 5.75 + 2.15 \times 3.1 = 66.06\text{m}^2 + 1.58 \times 2.65 = 70.25\text{m}^2$

H戶: $5.45 \times 7.05 = 38.42\text{m}^2 + 4.53 = 42.95\text{m}^2$

I戶: $0.65 \times 5.35 + 3.5 \times 9.2 + 2.6 \times 7.55 + 2 \times 5.4 = 66.11\text{m}^2$

J戶: $8.3 \times 4.55 = 37.77\text{m}^2$

小計: $37.77 \times 2 + 66.11 \times 2 + 59.8 + 70.25 \times 2 + 58.2 \times 2 + 42.95 = 567.41\text{m}^2$

安全梯(無障礙)(甲梯)面積：

$2.65 \times 8.175 = 21.66\text{m}^2$

安全梯(乙梯)面積：

$2.55 \times 6.2 = 15.81\text{m}^2$

緊急升降機道面積：

$2.45 \times 2.35 = 5.76\text{m}^2$

一般升降機道面積：

$3.9 \times 2.25 + 2.45 \times 2.35 = 14.54\text{m}^2$

梯廳面積：

$2.2 \times 0.025 + 12.8 \times 2.125 + 2.125 \times 3.175 + 2.15 \times 2.65 + 2.125 \times 3.325 + 12.8 \times 2.125 + 2.2 \times 0.025 = 74.02\text{m}^2$

排煙室面積：

$5.8 \times 2.65 = 15.37\text{m}^2$

機電空間面積：

$0.85 \times 3.175 + 3.9 \times 0.925 + 1.075 \times 3.175 + 7.55 \times 0.975 + 0.925 \times 3.325 = 20.16\text{m}^2$

樓地板面積合計：

$567.41 + 21.66 + 15.81 + 5.76 + 14.54 + 74.02 + 15.37 + 20.16 = 734.73\text{m}^2$

梯廳面積檢討：

$74.02 / 734.73 = 10.07\% > 10\% \cdot 0.07\% = 0.55\text{m}^2$ 計入容積

$(74.02 - 0.55) / 734.73 = 10\%$ (OK)

陽台面積：

$4.6 \times 1.725 + 1.475 \times 3.775 \times 2 + 4.525 \times 1.725 + 0.075 \times 1.65 + 0.075 \times 1.475 + 2.525 \times 1.875 + 2.6 \times 1.875 = 36.72\text{m}^2$

陽台面積檢討：

$36.72 / 734.73 = 5.00\% < 10\%$ (OK)

梯廳+陽台面積檢討：

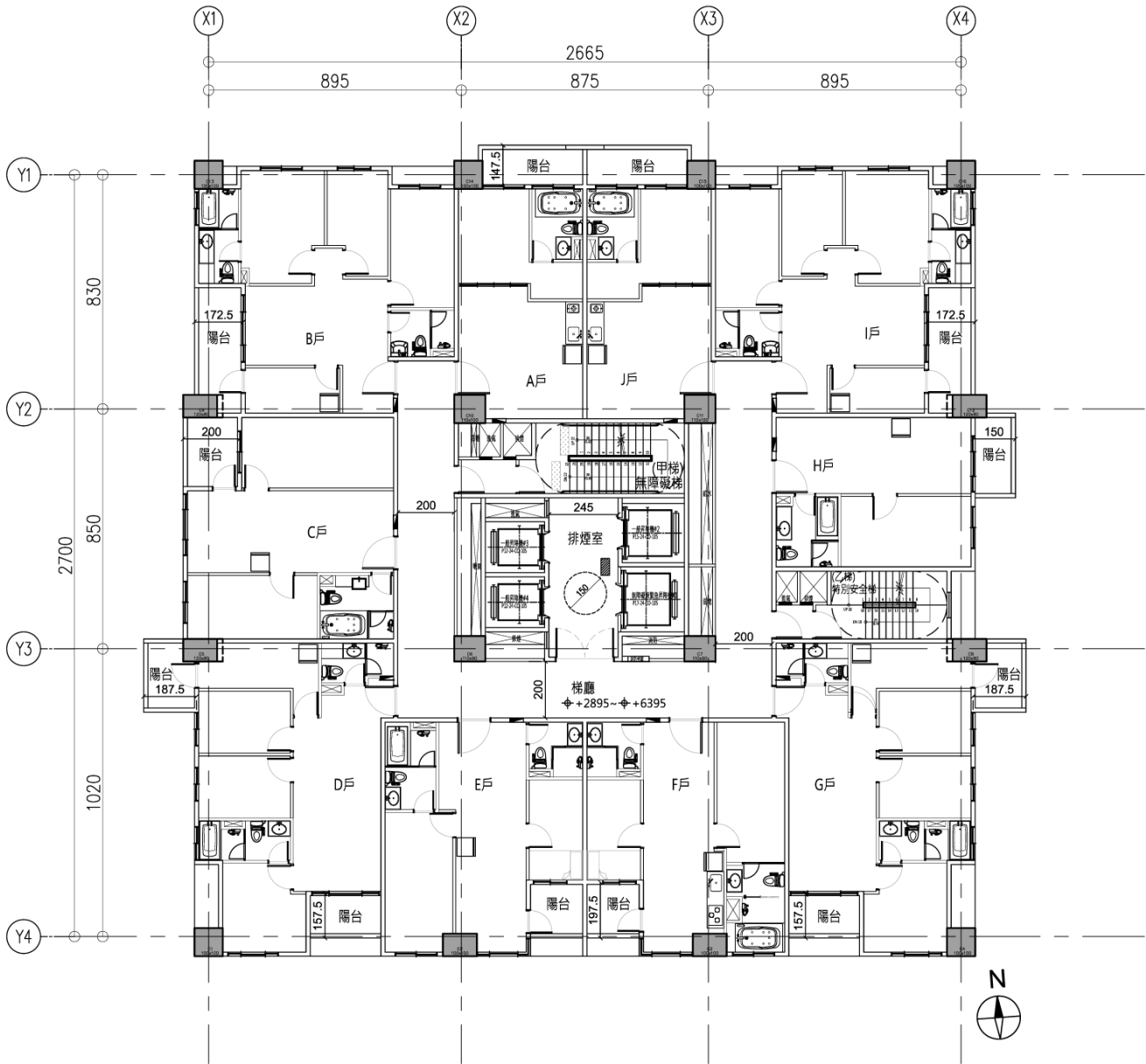
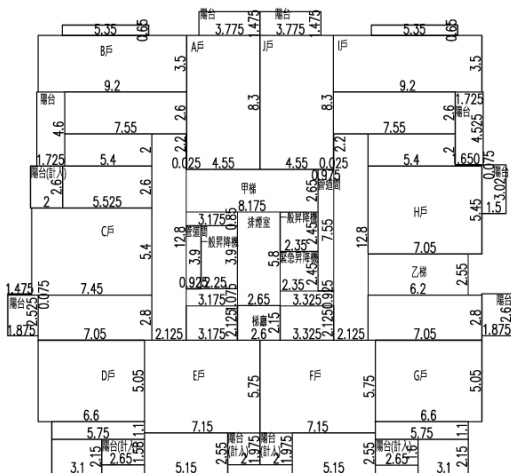
$(74.02 - 0.55 + 36.72) / 734.73 = 14.997\% < 15\%$ (OK)

容積樓地板面積：

$734.73 - 21.66 - 15.81 - 5.76 - 74.02 - 15.37 - 20.16 + 0.55 = 582.5\text{m}^2$

汽車停車空間檢討面積(樓地板面積扣除機電空間面積)：

$734.73 - 20.16 = 714.57\text{m}^2$



SCALE：1/200

圖11-7 九至十九層面積計算圖

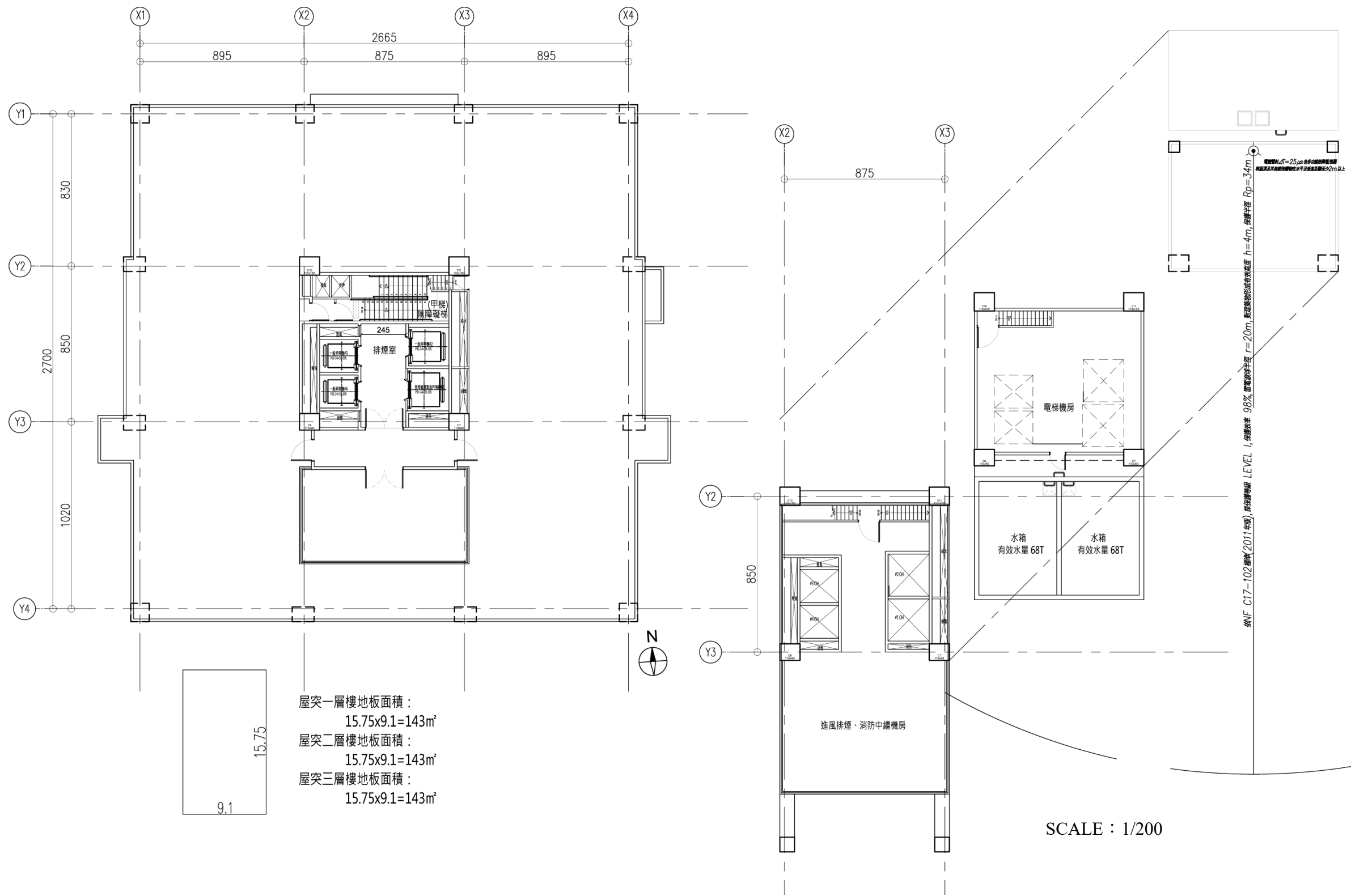


圖11-8 屋突層面積計算圖

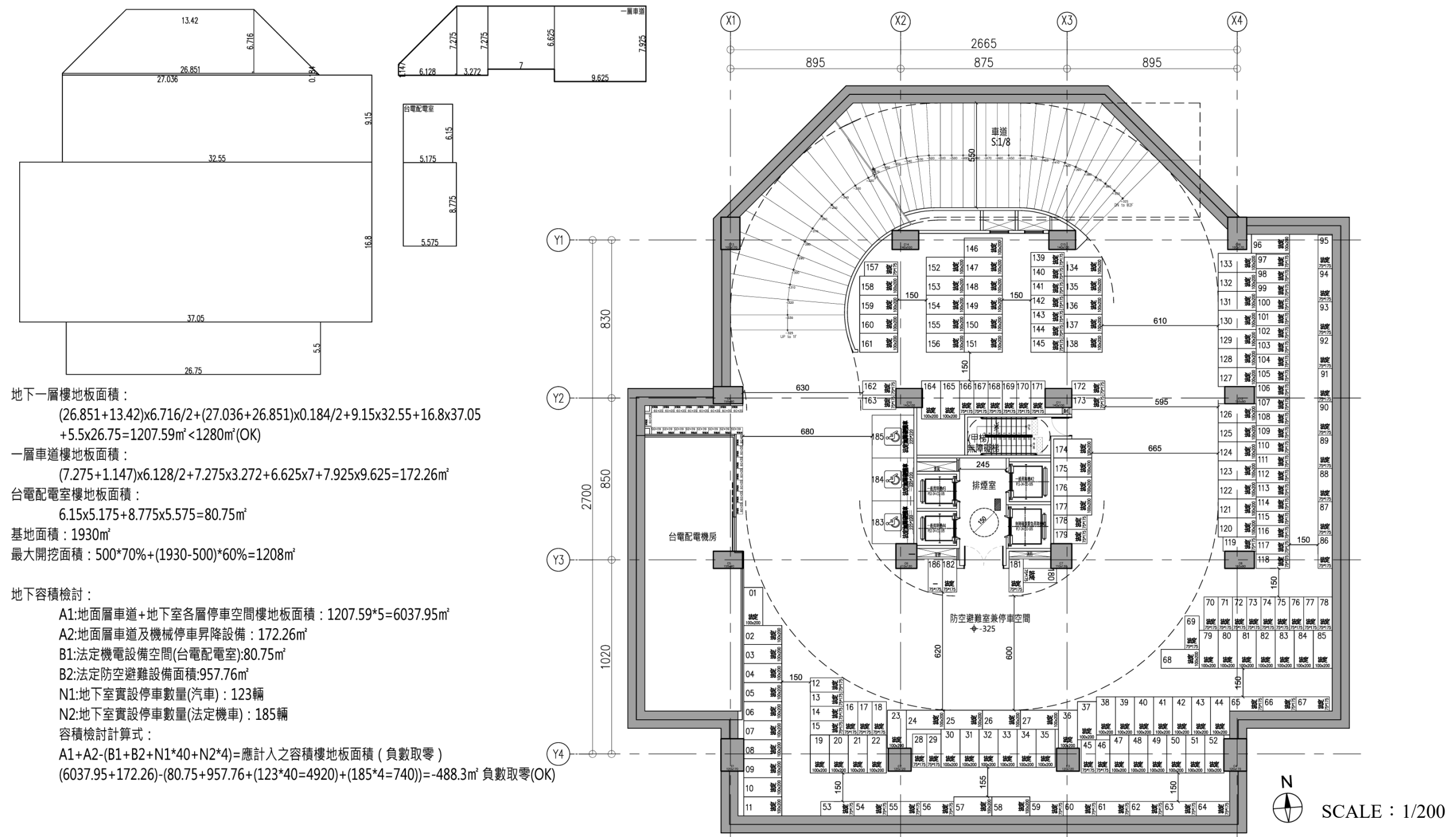


圖11-9 地下一層面積計算圖

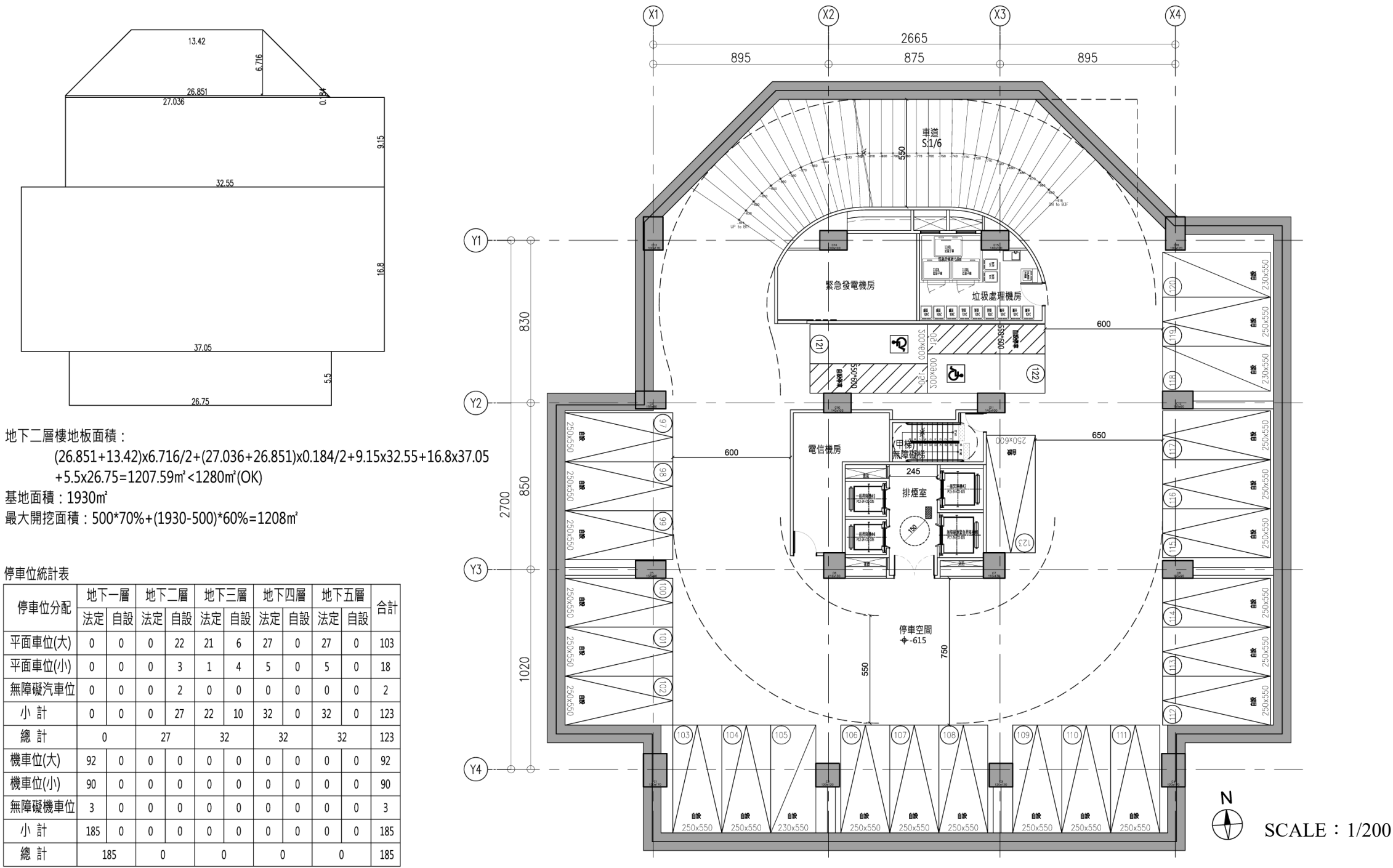


圖11-10 地下二層面積計算圖

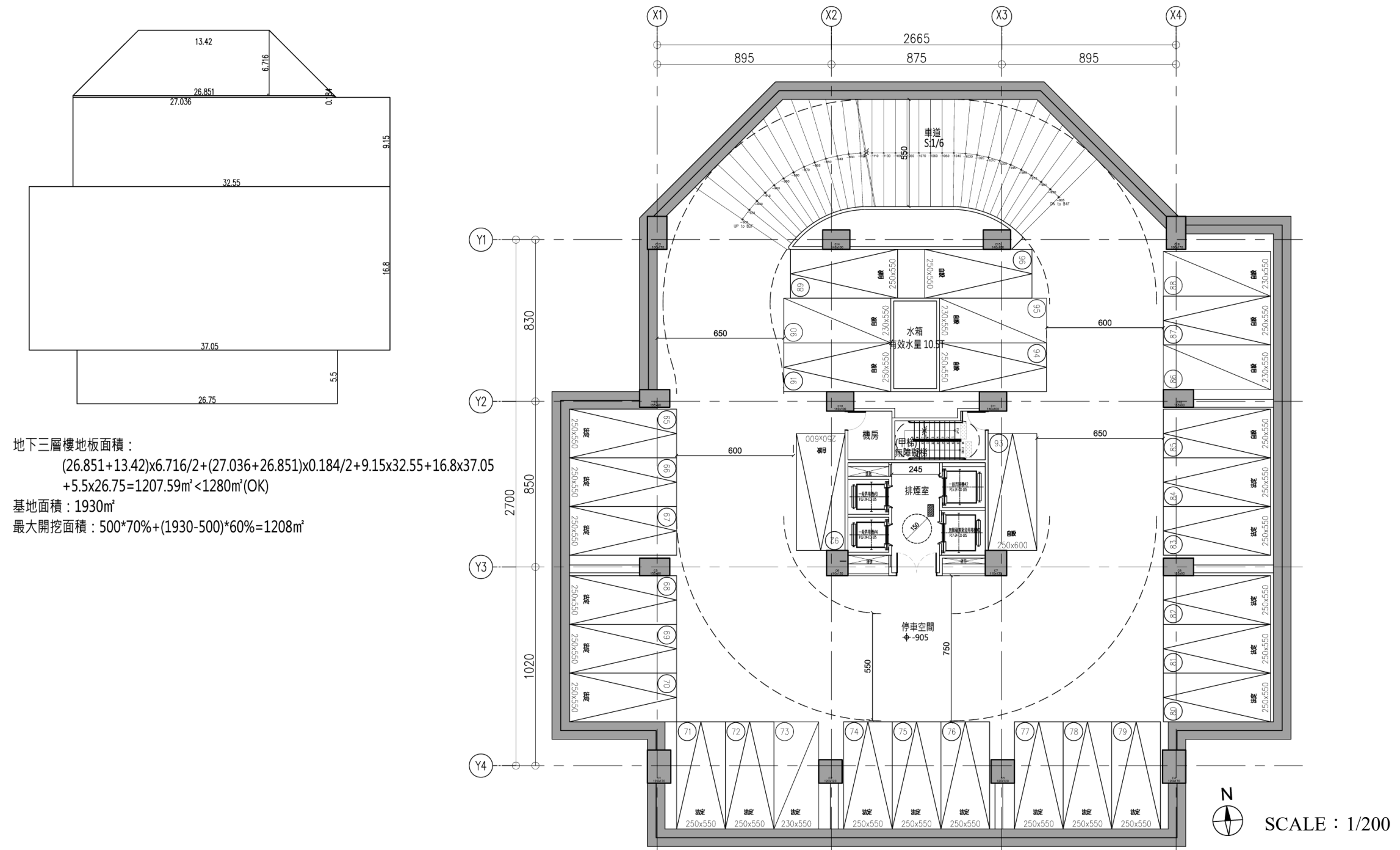


圖11-11 地下三層面積計算圖

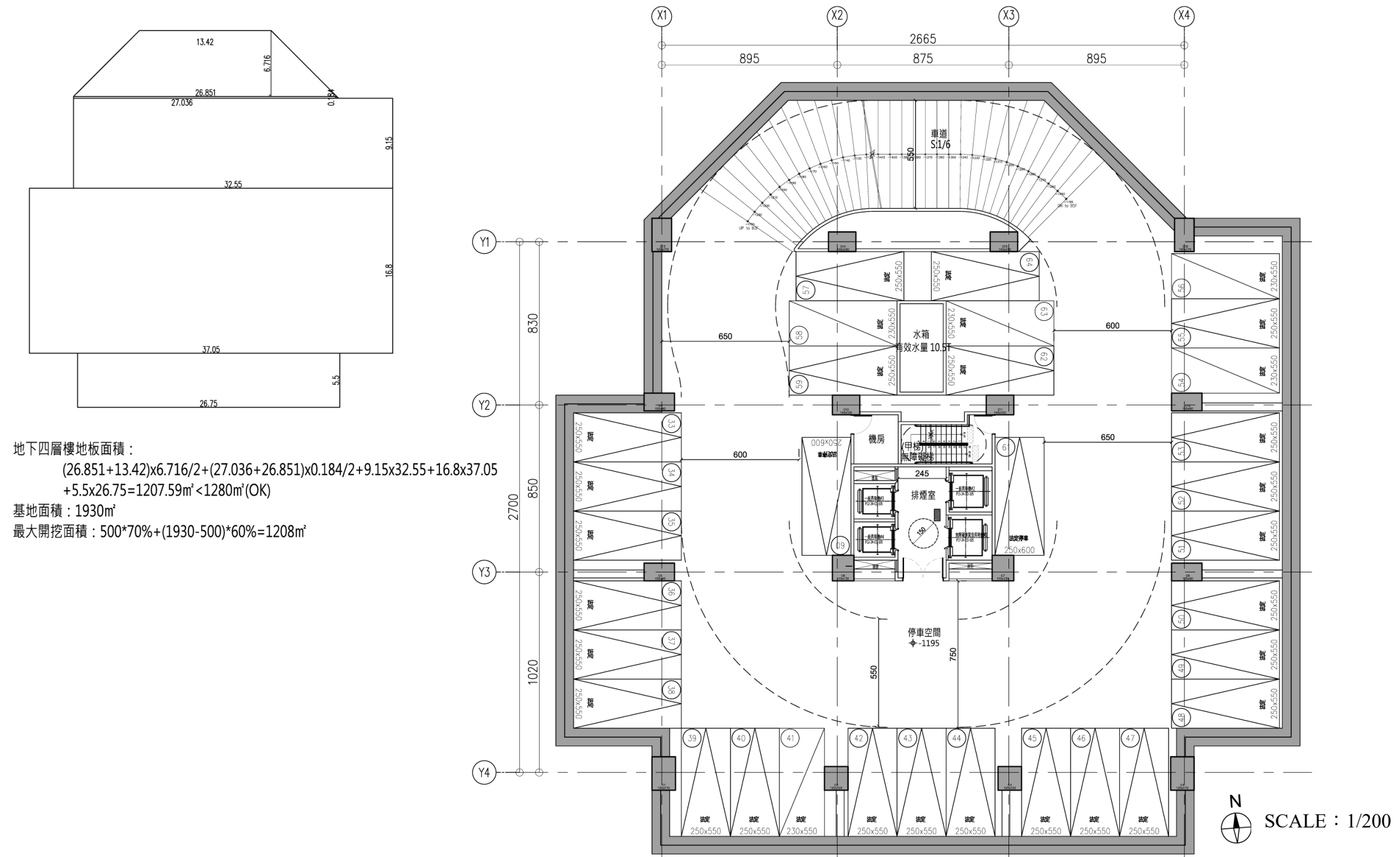


圖11-12 地下四層面積計算圖

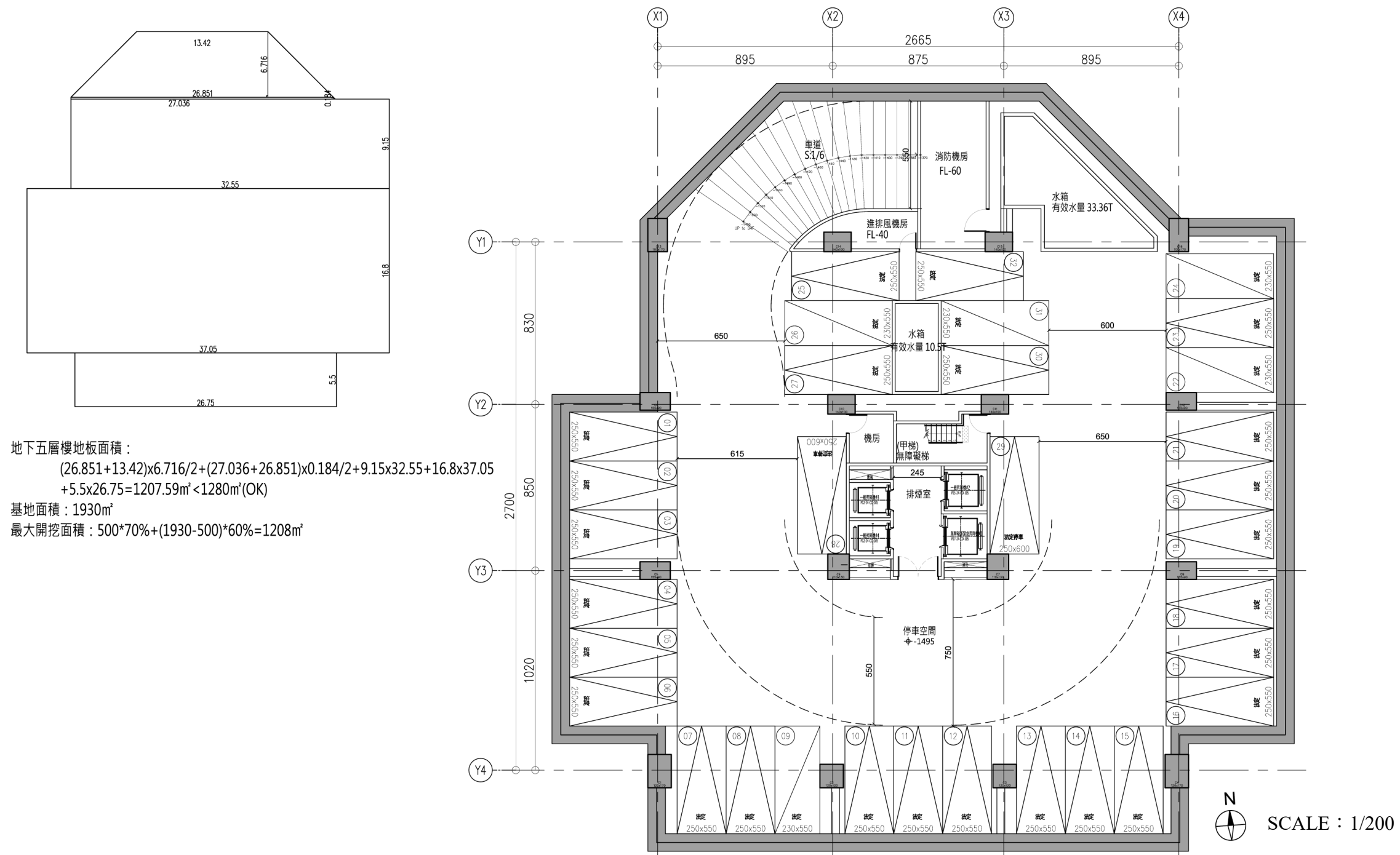


圖11-13 地下五層面積計算圖

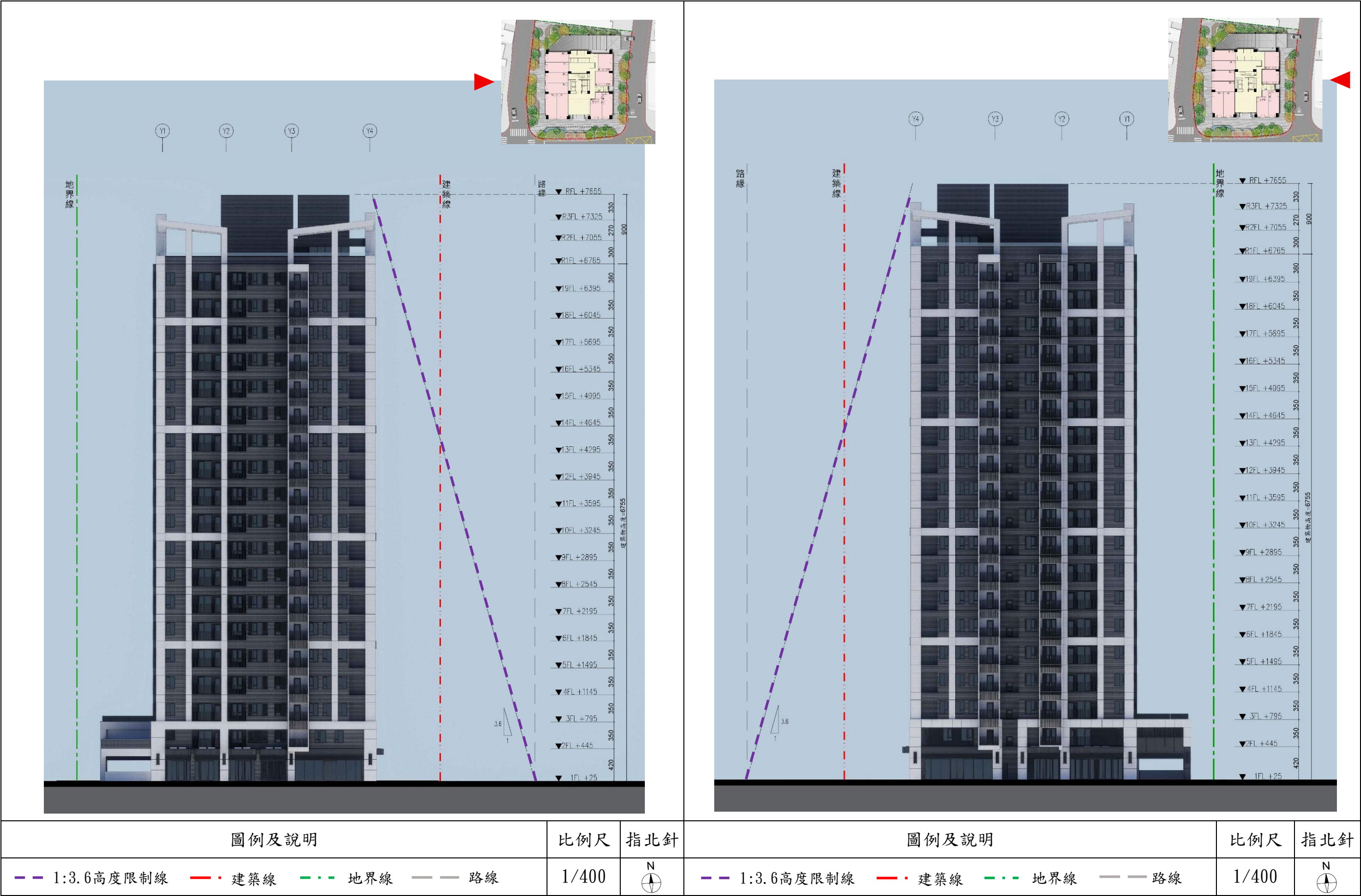


圖11-14 東向→西向立面圖（一）

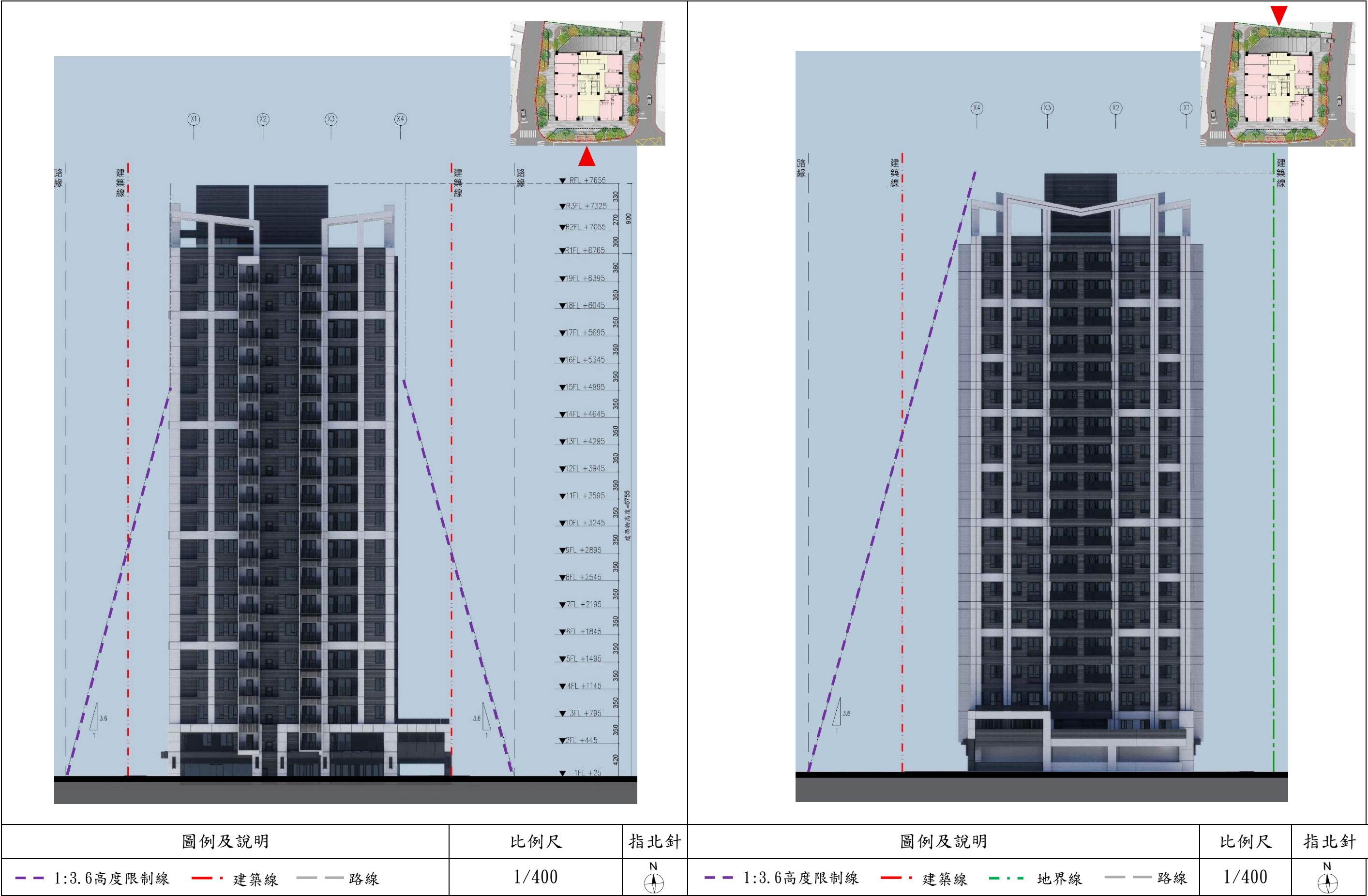


圖11-15 南向→北向立面圖（二）

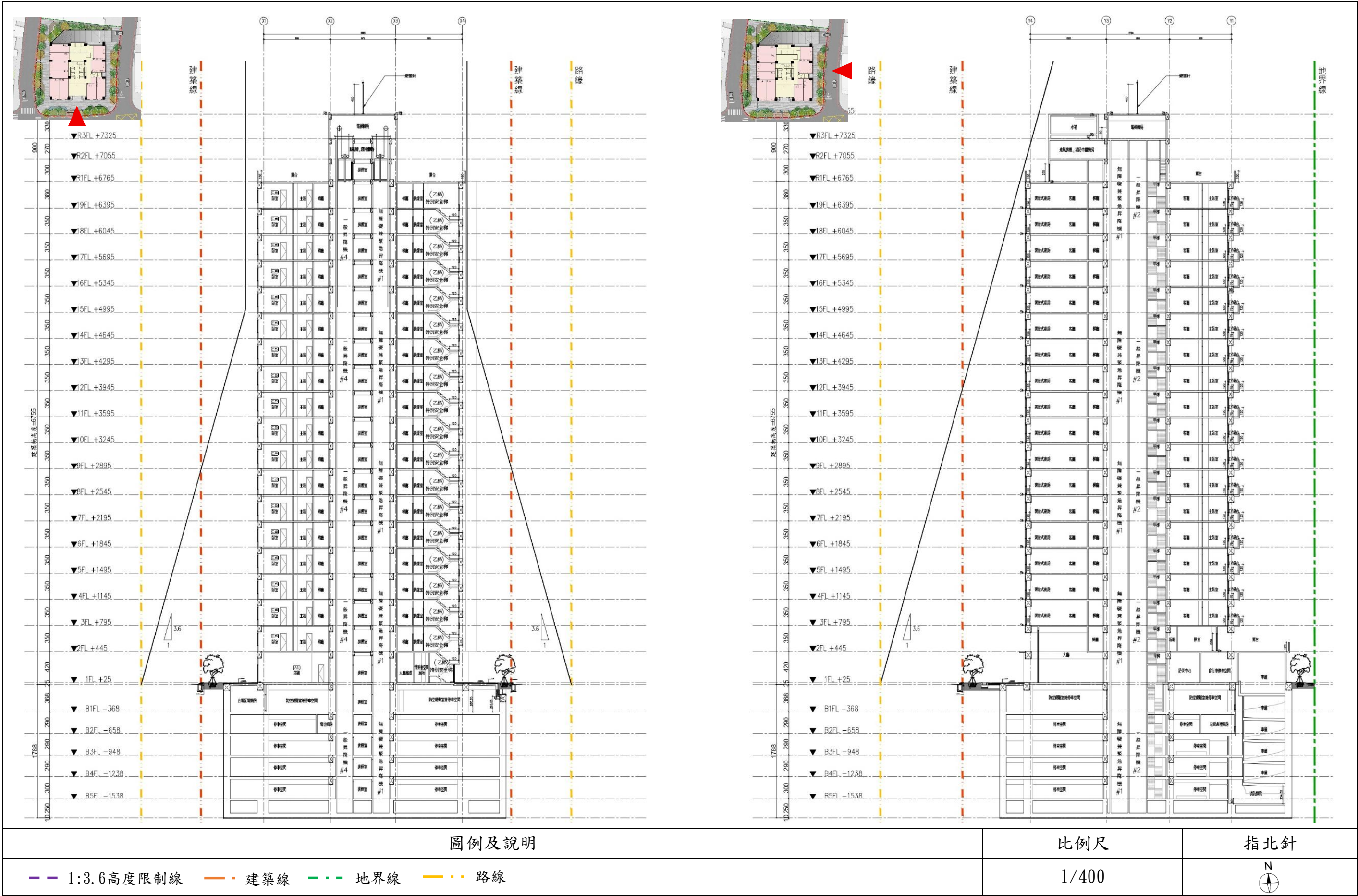




圖11-17 透視圖

拾貳、都市設計或景觀計畫

一、建築計畫

(一) 設計目標 (詳圖12-1)

隨著時代的巨大變遷，人類朝著都市前進且不斷追求更快速、高效率的生活，造成了城市商圈的壅塞，使人們遠離了最原始的自然生態環境。近年來隨著高齡化及少子化社會現象的產生，居住方式亦產生新的形態，面對這些社會型態的轉變，本案將以人為本，尊重場域及環境為出發點，提供舒適的居住空間，提昇社區生活品質，延續永樂街之商業活動，規劃完善的公共開放人行空間綠帶，提供地區居民舒適的漫步與遊憩空間，並延續串連至基地南側之大地公園。

1. 提供舒適步行環境

基地周圍缺乏友善人行步道，本案規劃東側、西側、南側各退縮4M 帶狀人行道，北側因臨地界線退縮2M 綠帶延伸串連至北側鄰地，因基地南側隔永樂街緊鄰大地公園，本設計提供完善之人行步道動線銜接基地內開放空間與基地外公園用地，並延續景觀綠意，與綠帶公園呼應對話，共創優質的都市生活。

2. 商業活動延續

地面層設置店鋪空間，因此設計上運用退縮留設4M 帶狀人行步道，利用不同元素配置複層式綠化植栽美化，延續永樂街之商業活動與社區生活路徑，以達到人車分離，創造安全生活居住空間品質，降低基地周邊交通衝擊。

3. 永續環境、未來永續

規劃融入環境永續、綠建築生活、健康安全等理念，透過這些理念改善原有社區之老舊環境，結合公共空間的活動，串連人與人之間情感交流，讓人之間的能量擴展至建築，提昇社區價值，建立未來更美好的居住環境品質。

(二) 建築基地規劃構想 (詳圖12-2)

1. 基地配置：基地南側臨12M 計畫道路，東側、西側臨接8M 計畫道路，退縮留設4M 帶狀人行步道，以延續設區商業活動，並串連社區與基地外之公園用地。
2. 動線機能分區：一層設置店鋪，二層至十九層為集合住宅使用，藉由基地南側、東側、西側4M 緩衝綠帶口袋休憩空間，將住戶導引帶入住宅活動，並將人車動線分離。

(三) 建築物造型、外牆材質及色彩計畫 (詳圖12-3)

1. 造型

本案立面造型發想源自「大樹」意象，一棟從河岸沙洲生長而出的建築。建築本體意象以大樹軀幹為主軸，挺拔的樹幹形成建築之核心骨架，象徵堅實穩定，利用淺色系之線條分割，猶如茂盛的樹開枝散葉，賦予建築量體與周邊環境互相呼應並展現自然有機美學。

2. 外牆材質及色彩計畫

建築物立面規劃以深色系為主。地面層基座採石材搭配磁磚，利用少許金屬板裝飾點綴，創造建築基座之厚實穩重感。二層以上主體採用低彩度之淺色、深色磁磚、淺色塗料及低輻射玻璃，搭配淺色系之線條框架分割，以對比之色系創造多層次的線條作為視覺焦點。

(四) 車行及人行動線計畫 (外部空間)

1. 人行動線分析：

本案臨道路側接退縮4M 無遮簷人行道，社區居民可透過友善之人行綠化步道進入一層之店鋪。而面永樂街為住宅主要出入口，住戶進出有三道管制，第一道為一層大廳管制門，第二道為電梯廳管制門，第三道為各住戶大門。大廳包含管理櫃台，住宅垂直動線配置三座一般升降機、一座無障礙兼緊急升降機及兩座特別安全梯。

2. 車行動線分析：

(1) 汽、機車動線

本案基地停車出入口因基地條件限制，設至於東北側（永樂街26巷），並自4M 無遮簷人行道再退6M 緩衝空間，以減少車輛進出之干擾。車道同時提供汽、機車使用，車道斜率以1/8緩坡方式設置處理。

(2) 自行車動線

本案因都市設計審議依法留設自行車位。設置數量為法定機車數量之15%為原則，本案法定機車數為185戶，故自行車留設 $185 \times 15\% = 27.75$ 部，取28部。自行車停車空間之出入口配合汽機車出入口臨近設置處理。

(五) 汽機車停車與動線計畫 (建築物內部空間)

1. 機車停車空間集中設置於地下一層，方便未來機車出入，避免與其他樓層之汽車相互干擾。無障礙機車位設置臨近梯廳位置方便使用。
2. 為使地下停車空間有效利用，汽車設置於地下二至五層。
3. 無障礙停車位集中設置於地下二層臨近梯廳位置方便使用，本案無障礙停車位兼具裝卸車位使用。
4. 主要車輛出入口與內部車道設置車行動線指標（指引機車停車位、無障礙車位），以減少汽機車之動線相互干擾。

（六）防災與逃生避難計畫（詳圖12-11~圖12-13）

依建築技術規則設計施工編第106條：

依本編第五十五條規定應設置之緊急用升降機，其設置標準依左列規定：

一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在一、五〇〇平方公尺以下者，至少應設置一座：超過一、五〇〇平方公尺時，每達三、〇〇〇平方公尺，增設一座。

二、左列建築物不受前款之限制：

（一）超過十層樓之部分為樓梯間、升降機間、機械室、裝飾塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。

（二）超過十層樓之各層樓地板面積之和未達五〇〇平方公尺者。

依建築技術規則設計施工編第108條：

建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，部現在此。



圖12-1 設計構想圖

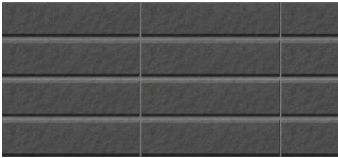
備註：此圖僅供參考，以未來實際核定為主



圖12-2 建築基地規劃構想圖

備註：此圖僅供參考，以未來實際核定為主



立面材料	
	
深色造型格柵	深色磁磚
	
淺色塗料	淺色磁磚
	
灰色玻璃	深色金屬板
	
淺色石材（基座）	

深色造型格柵

深色磁磚

淺色磁磚

淺色塗料

灰色玻璃

深色金屬板

淺色石材（基座）

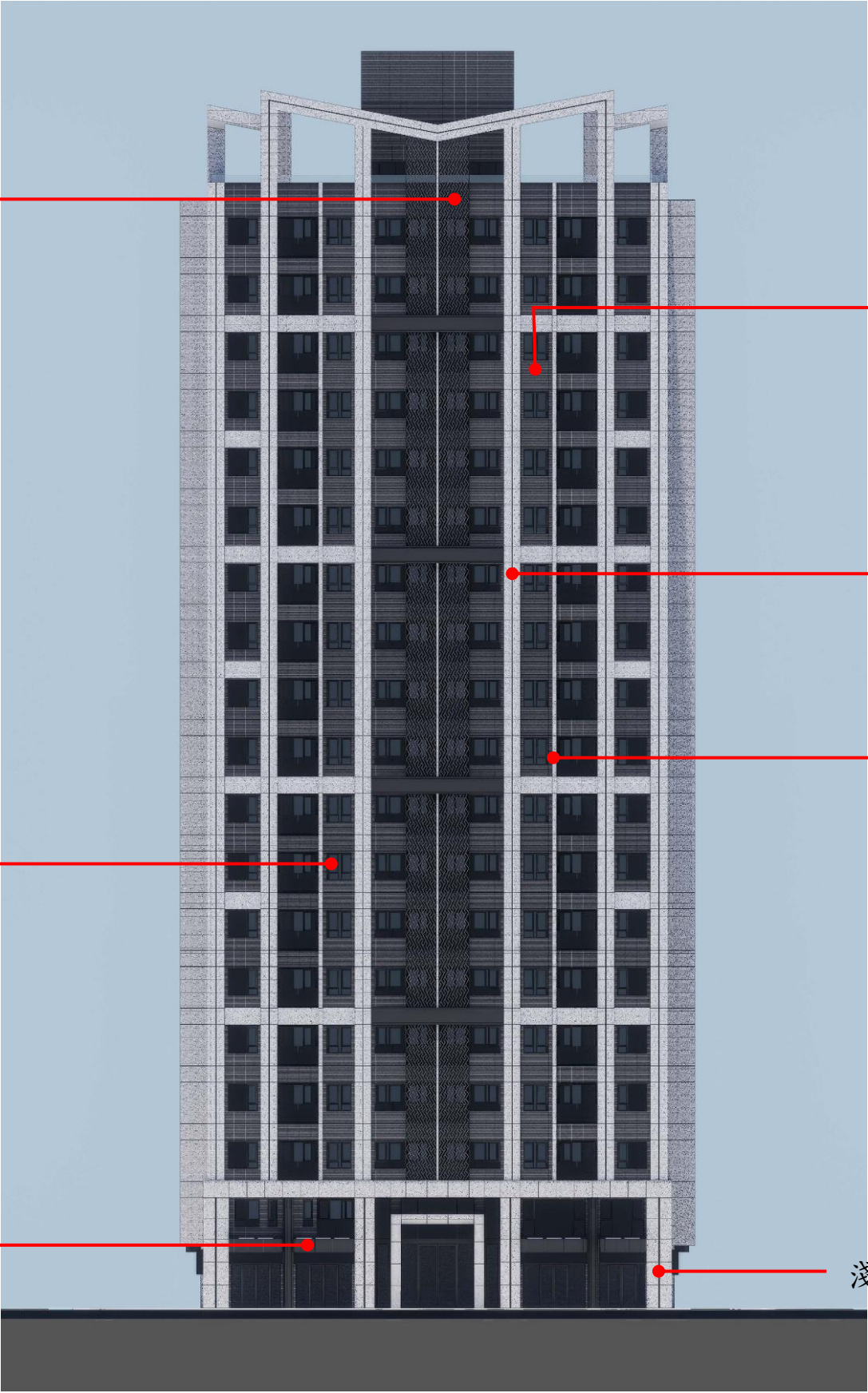


圖12-3 建築物造型、外牆材質及色彩計畫(南向)

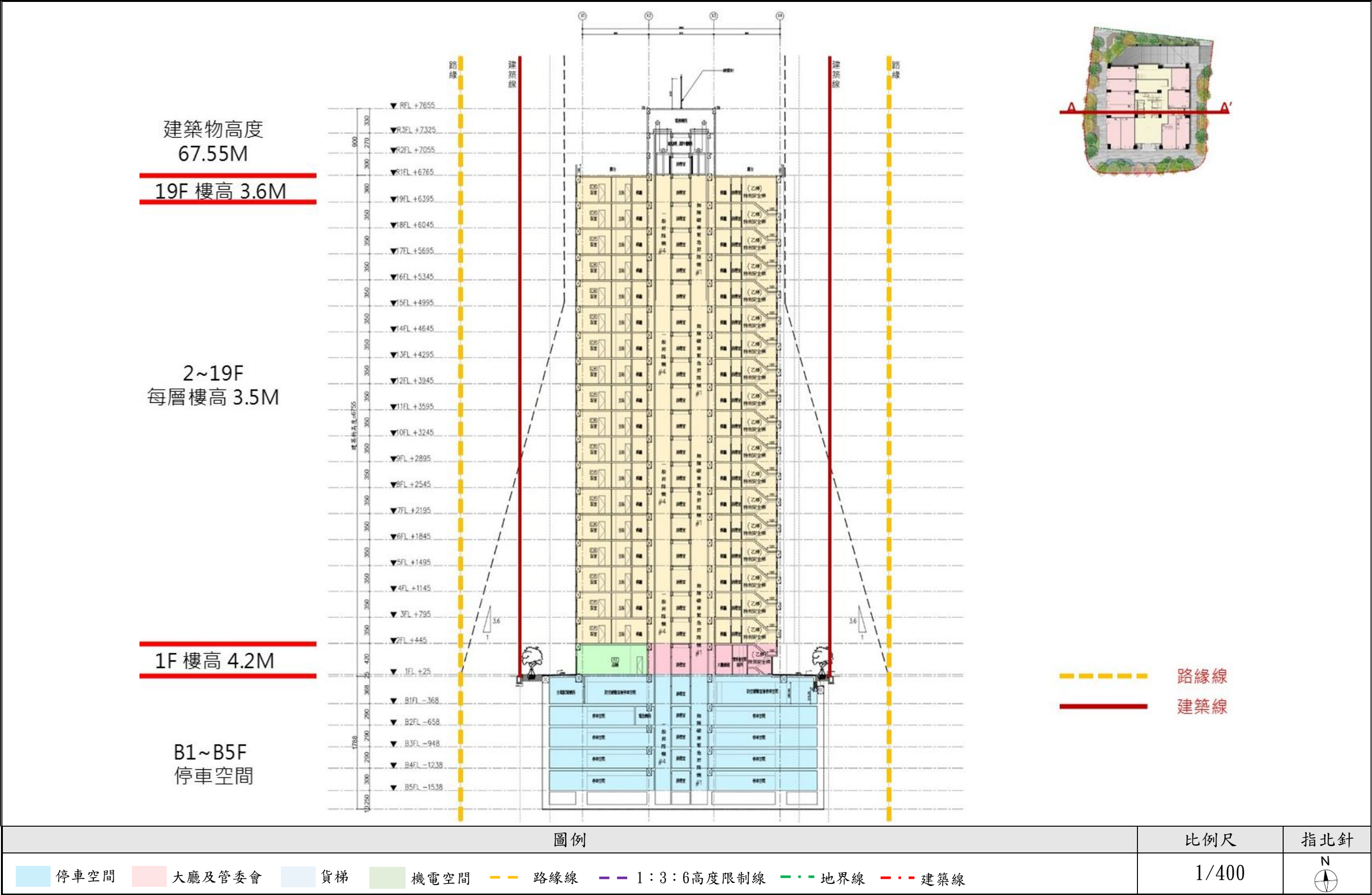


圖12-4 樓層配置圖

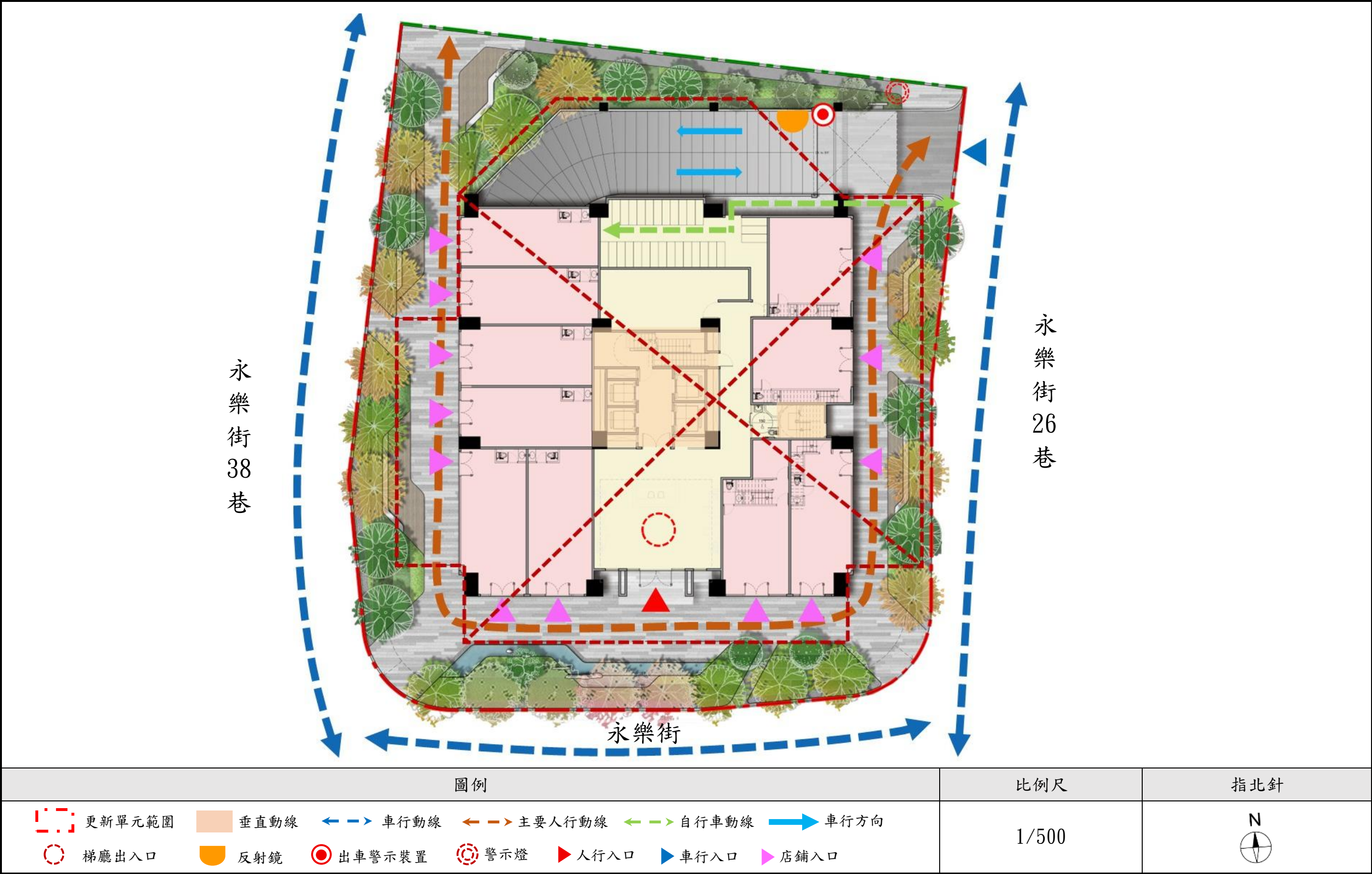
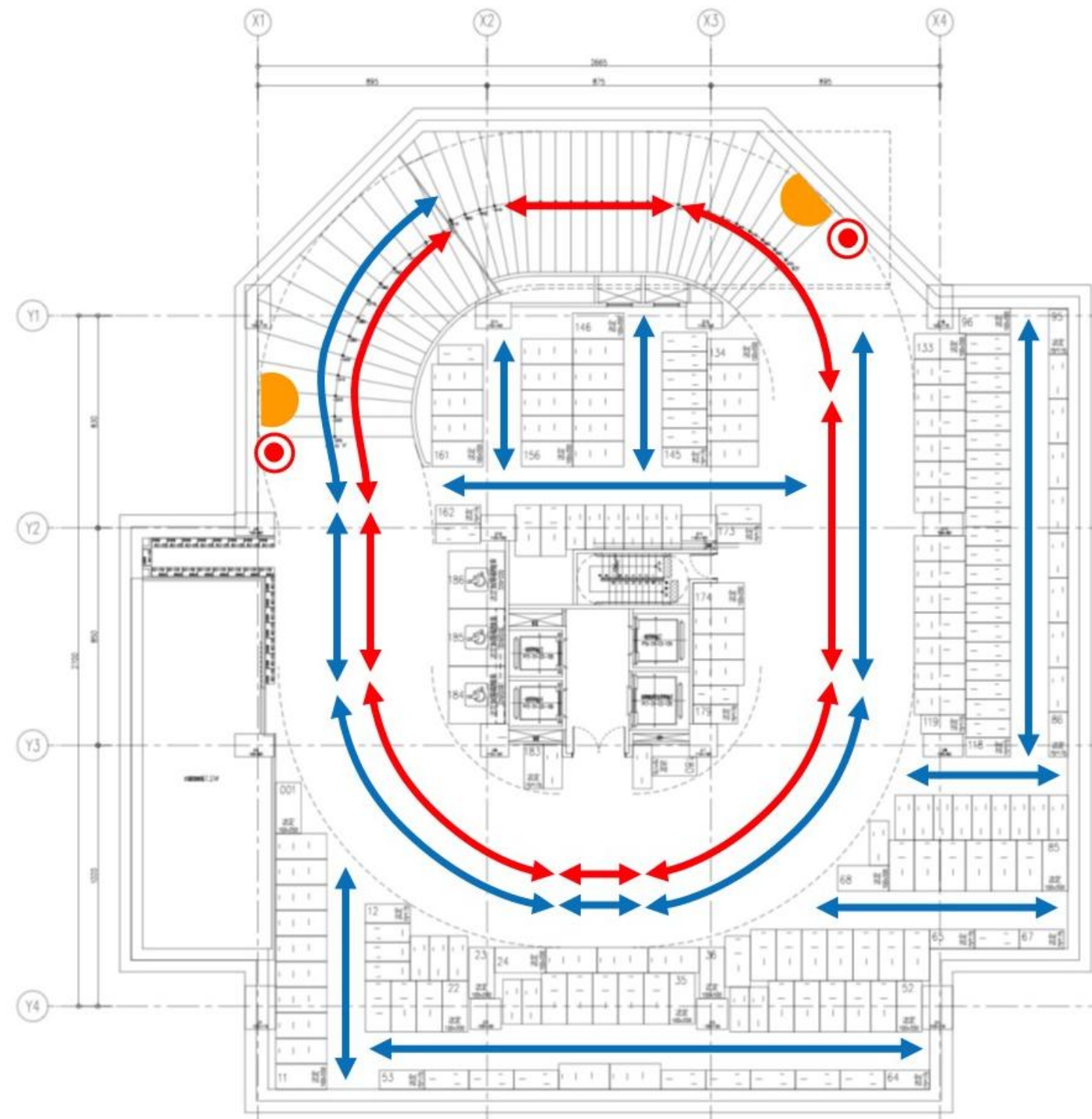


圖12-5 地面層車行及人行動線圖



圖例

比例尺

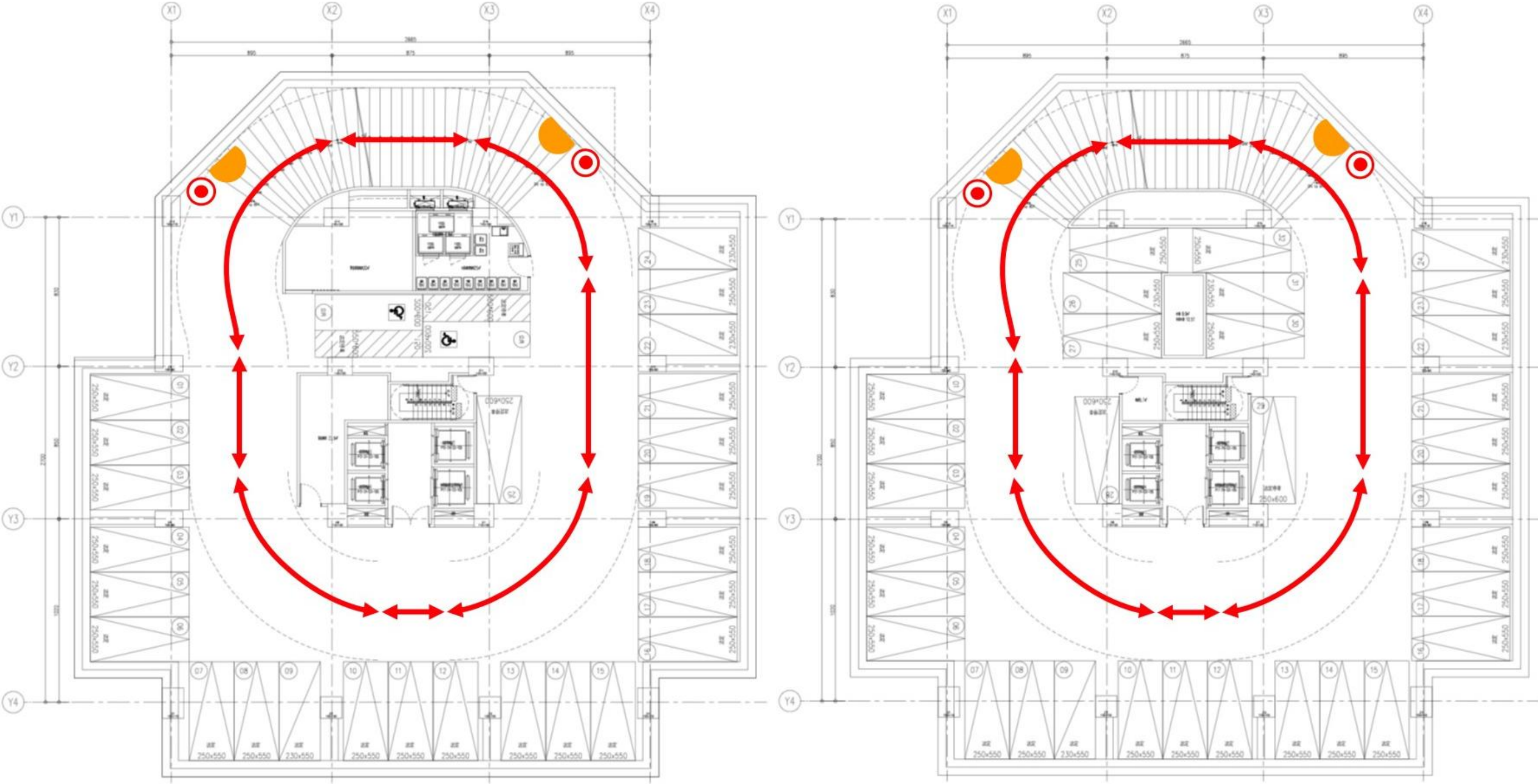
指北針

 反射鏡
  出車警示裝置
  汽車動線
  機車動線

1/200



圖12-6 地下一層汽機車停車動線圖



圖例

比例尺

指北針

反射鏡 出車警示裝置 汽車動線 機車動線

1/200



圖12-7 地下二、三層汽機車停車動線圖

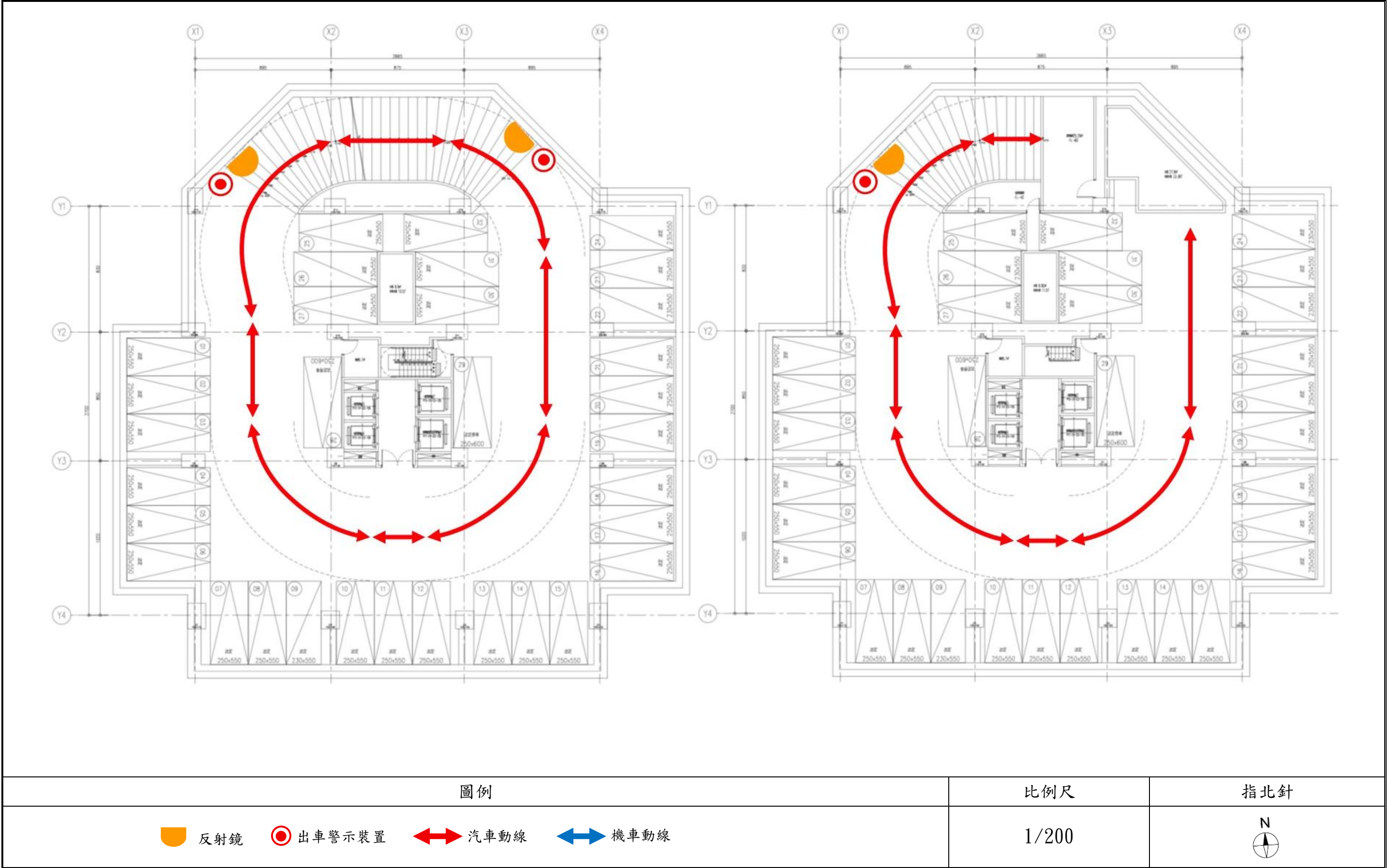
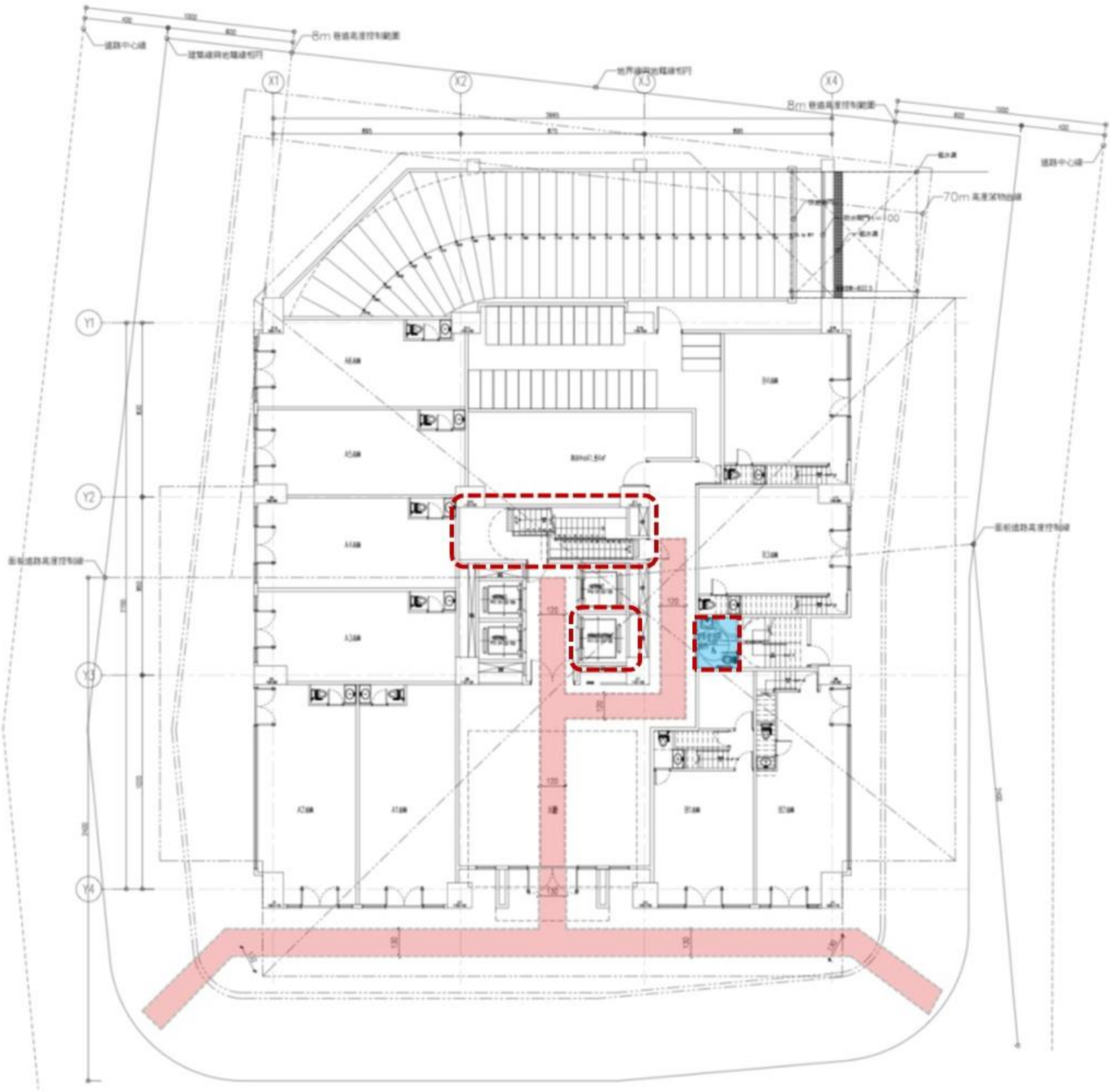


圖12-8 地下四、五層汽機車停車動線圖



圖例

比例尺

指北針

120 基地外通路(坡道) 130 室內通路走廊 無障礙汽車位 無障礙機車位 無障礙電梯 無障礙樓梯 無障礙廁所

1/200



圖12-9 地上一層無障礙空間檢討圖

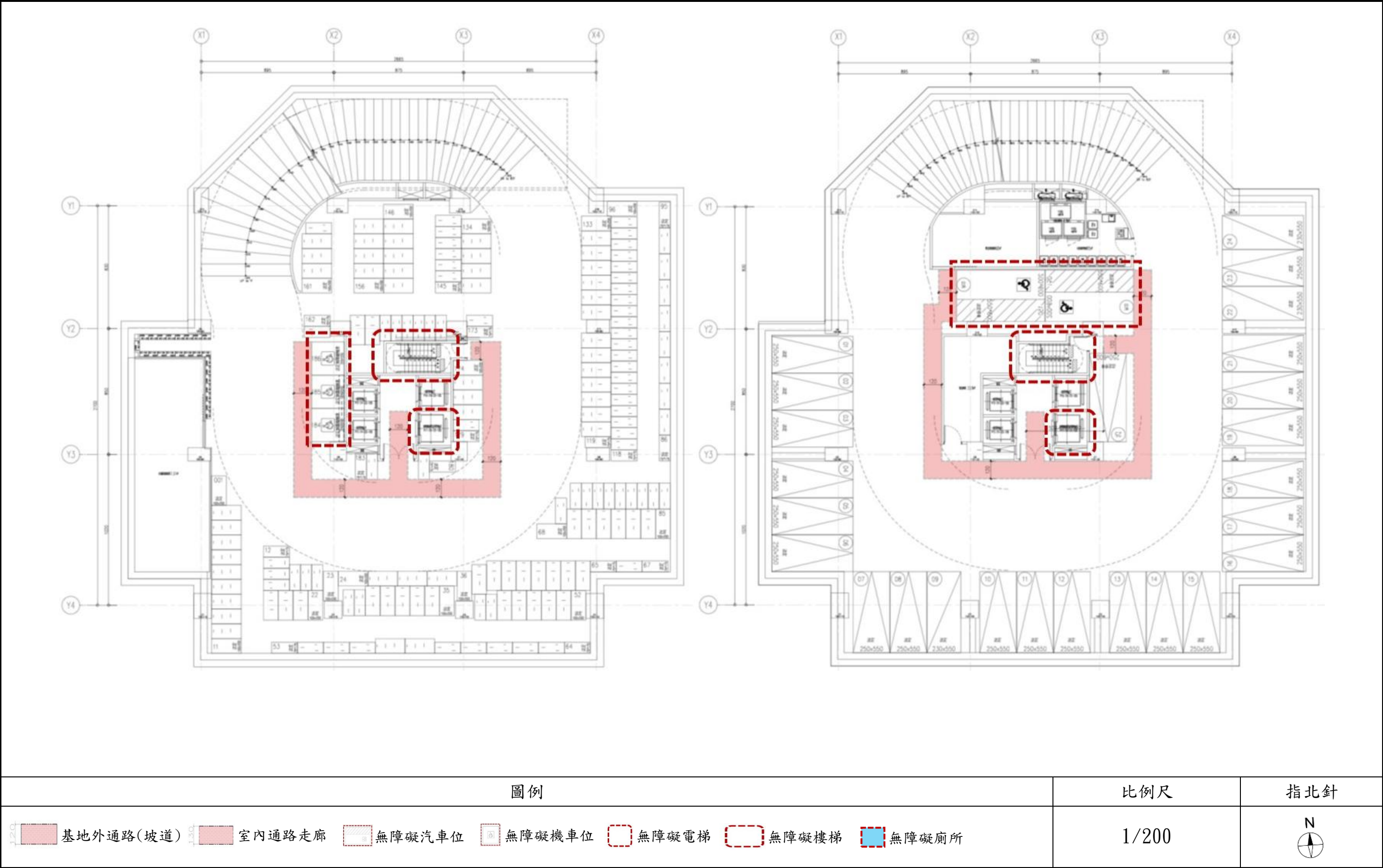


圖12-10 地下一、二層無障礙空間檢討圖

	條文	辦理情形
一	消防車輛救災動線指導原則如下：	
(一)	供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三點五公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。	符合規定。
(二)	供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。	本案南側臨接12M 永樂街（已開闢計畫道路），東側及西側臨接8M 永樂街26巷、38巷（已開闢計畫道路）規劃消防車輛通行之道路或通路，淨寬度4公尺以上、淨高度4.5公尺以上。
(三)	路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求。	符合規定。
二	消防車輛救災活動空間之指導原則如下：	
(一)	五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四點一公尺以上。	符合規定。
(二)	六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	本案建築高度67.55M。 2~19層集合住宅檢討替代開口，符合規定，
(三)	供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：	免檢討。
	1. 長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。	本案地上19層建築，依規定設置8M/20M救災空間，符合規定，
	2. 應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。	操作空間順平處理，無突出物設施。
	3. 規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一，五倍總重量。	本案劃設消防車救災空間無開挖地下室，可承受載重75噸，符合規定。
	4. 坡度應在百分之五以下。	本案消防救車救災空間坡度5%以下，符合規定，
	5. 雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。	符合規定。
三	狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則	本案非面臨6公尺以下道路或通路之狹小道路巷弄。

圖例		比例尺	指北針
垂直動線(緊急昇降機) 特別安全梯 消防救災活動空間 消防車動線 避難動線		1/400	N



圖12-11 防災計畫（1）



雲梯車救援動線二層平面圖

雲梯車救援動線三層至五平面圖

雲梯車救援動線六層至八平面圖

圖例			比例尺	指北針
垂直動線(緊急升降機) 特別安全梯 消防救災活動空間 消防車動線 避難動線			—	N 

圖12-12 防災計畫 (2)

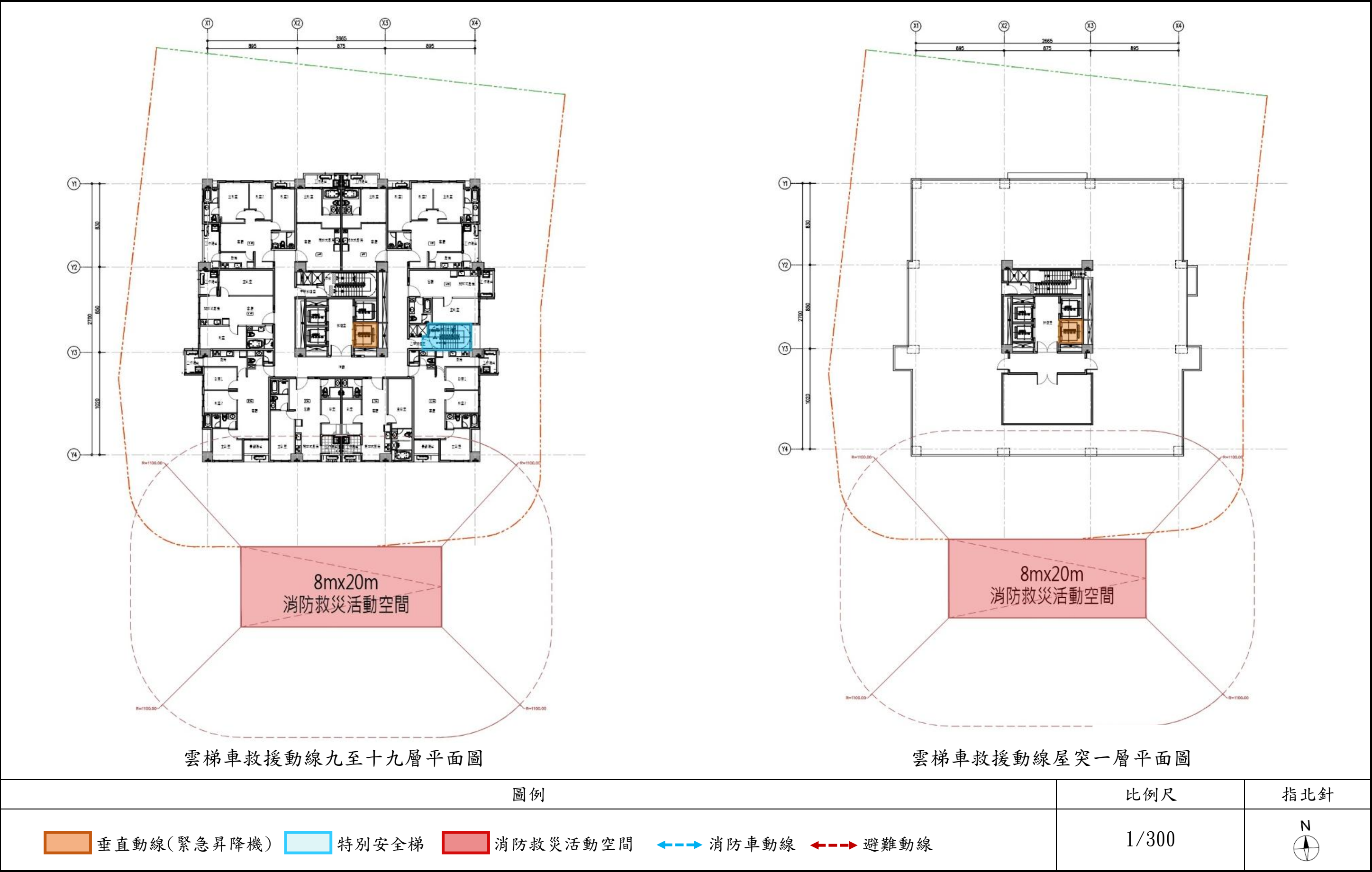


圖12-13 防災計畫 (3)

二、景觀計畫

本案於 12M 永樂街、8M 永樂街 38 巷及 8M 永樂街 26 巷旁，沿街設置多處街道家具與口袋休憩空間，並搭配豐富層次的林蔭綠意創造舒適的人行散步道，友善行人休憩、停等使用。灌木選用易維護、質感細緻觀葉植物，豐富使用者的感官體驗。



口袋休憩空間/沿街商業綠廊



入口迎賓水景

圖例

北例尺

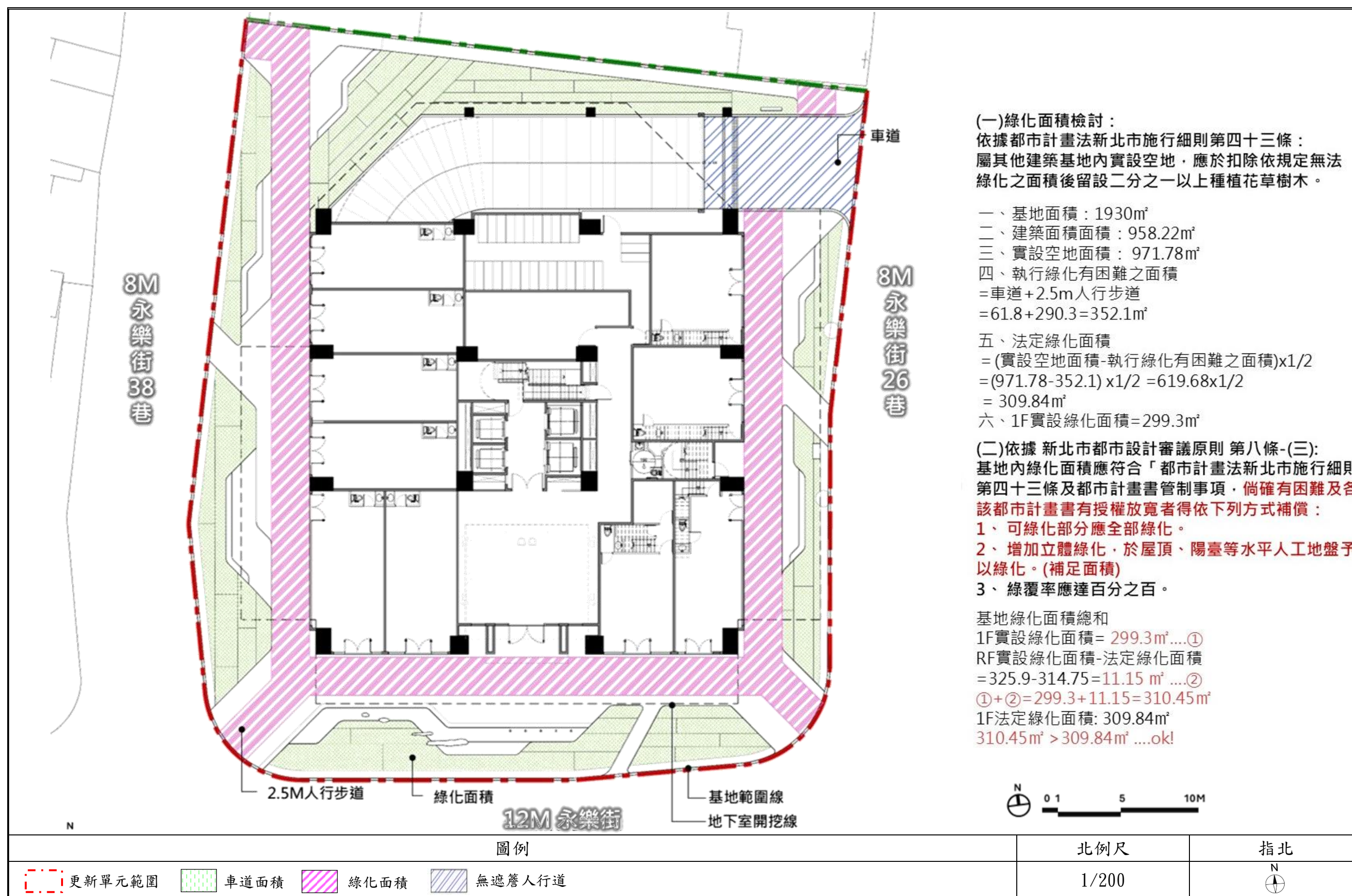
指北

更新單元範圍

1/300



圖12-14 地面層景觀配置平面圖



(一)綠化面積檢討：
依據都市計畫法新北市施行細則第四十三條：
屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法
綠化之面積後留設二分之一以上種植花草樹木。

一、基地面積：1930m²
二、建築面積面積：958.22m²
三、實設空地面積：971.78m²
四、執行綠化有困難之面積
=車道+2.5m人行步道
=61.8+290.3=352.1m²

五、法定綠化面積
=(實設空地面積-執行綠化有困難之面積)x1/2
=(971.78-352.1) x1/2 =619.68x1/2
= 309.84m²

六、1F實設綠化面積=299.3m²

(二)依據 新北市都市設計審議原則 第八條-(三):
基地內綠化面積應符合「都市計畫法新北市施行細則
第四十三條及都市計畫書管制事項，倘確有困難及各
該都市計畫書有授權放寬者得依下列方式補償：

- 1、可綠化部分應全部綠化。
- 2、增加立體綠化，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化。(補足面積)
- 3、綠覆率應達百分之百。

基地綠化面積總和
1F實設綠化面積= 299.3m²....①
RF實設綠化面積-法定綠化面積
=325.9-314.75=11.15 m²②
①+②=299.3+11.15=310.45m²
1F法定綠化面積: 309.84m²
310.45m² > 309.84m²ok!

圖12-15 綠化檢討圖

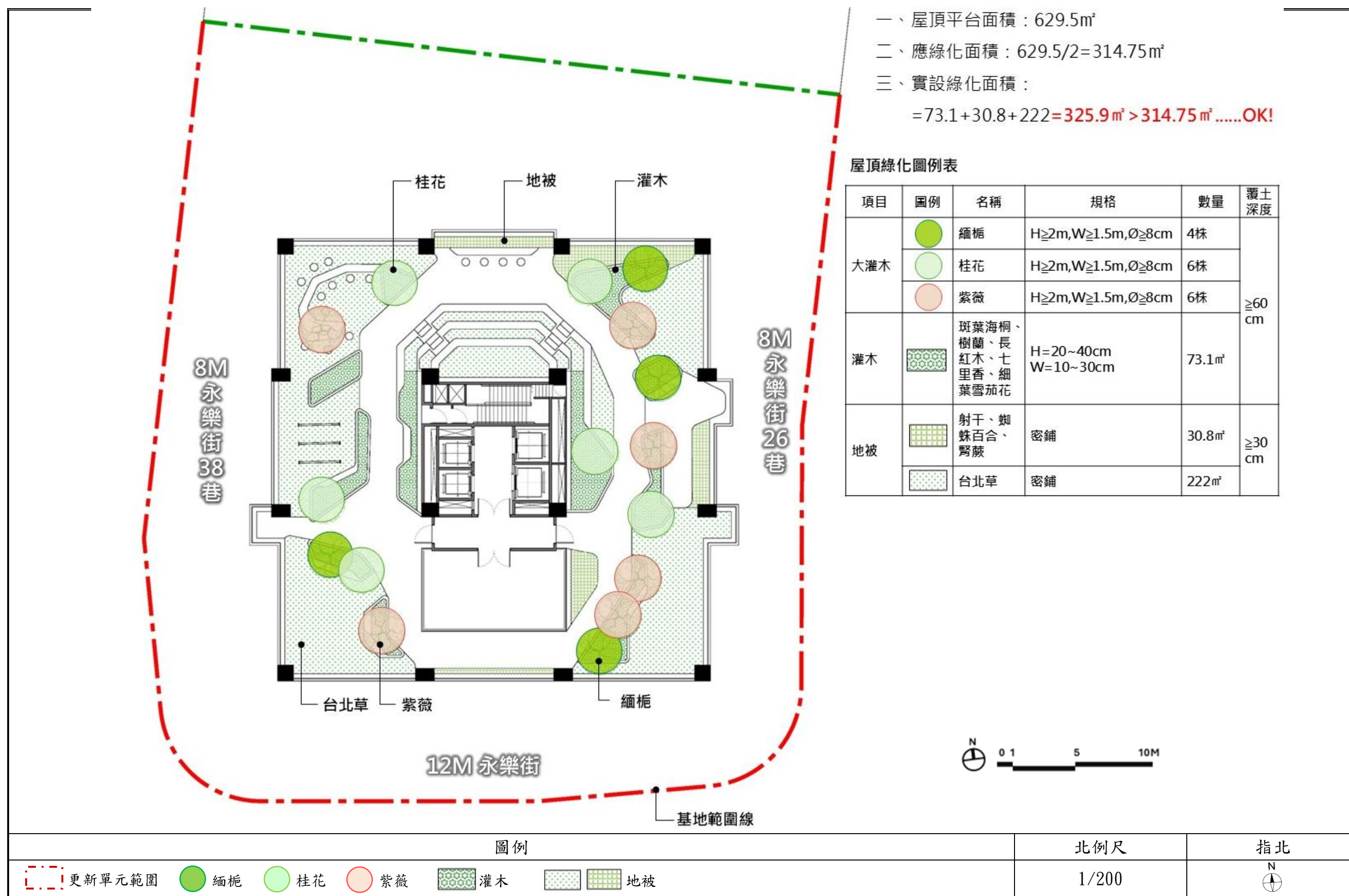


圖12-16 屋頂層綠化面積檢討

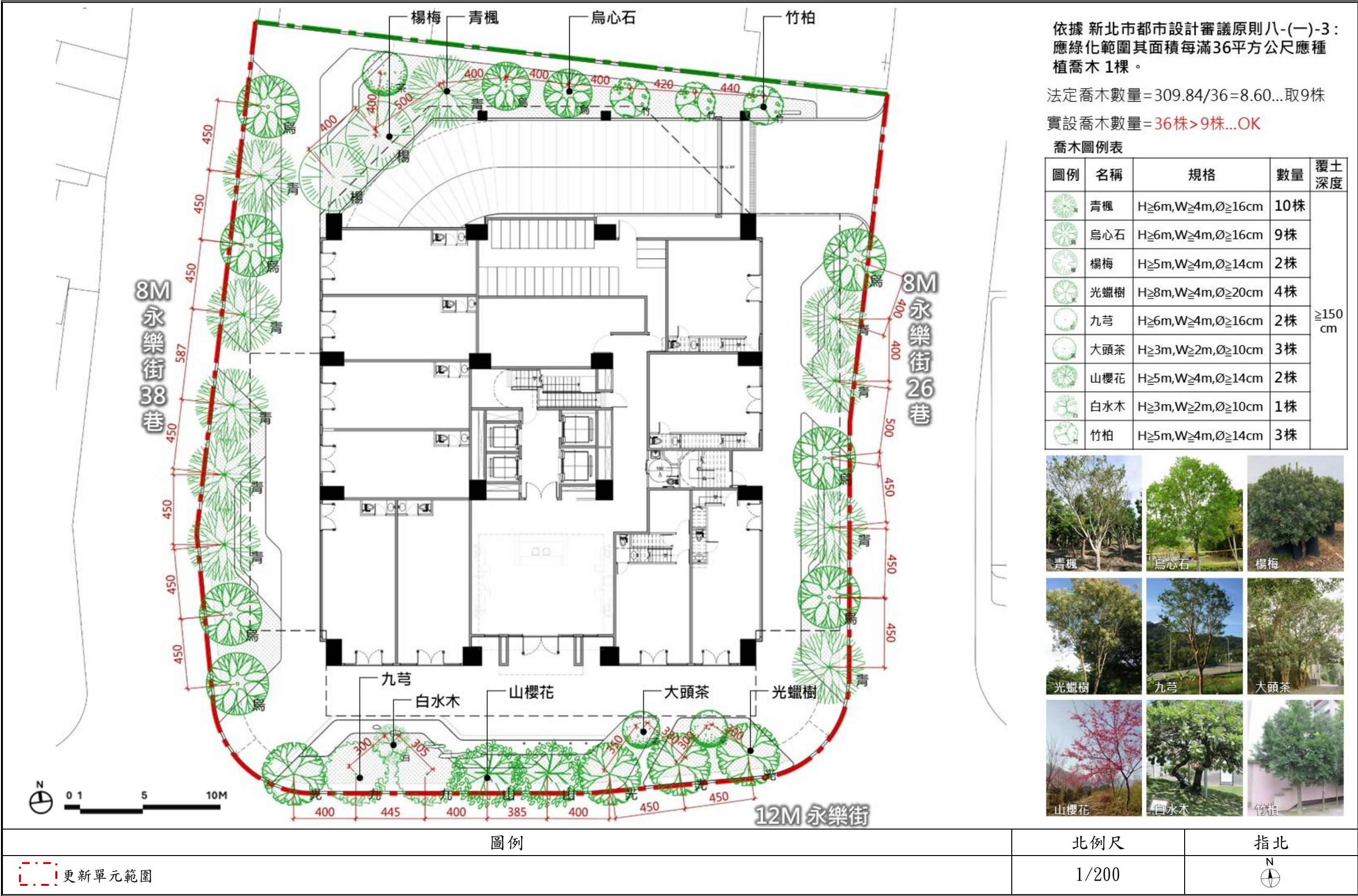


圖12-17 植栽設計圖 (1)

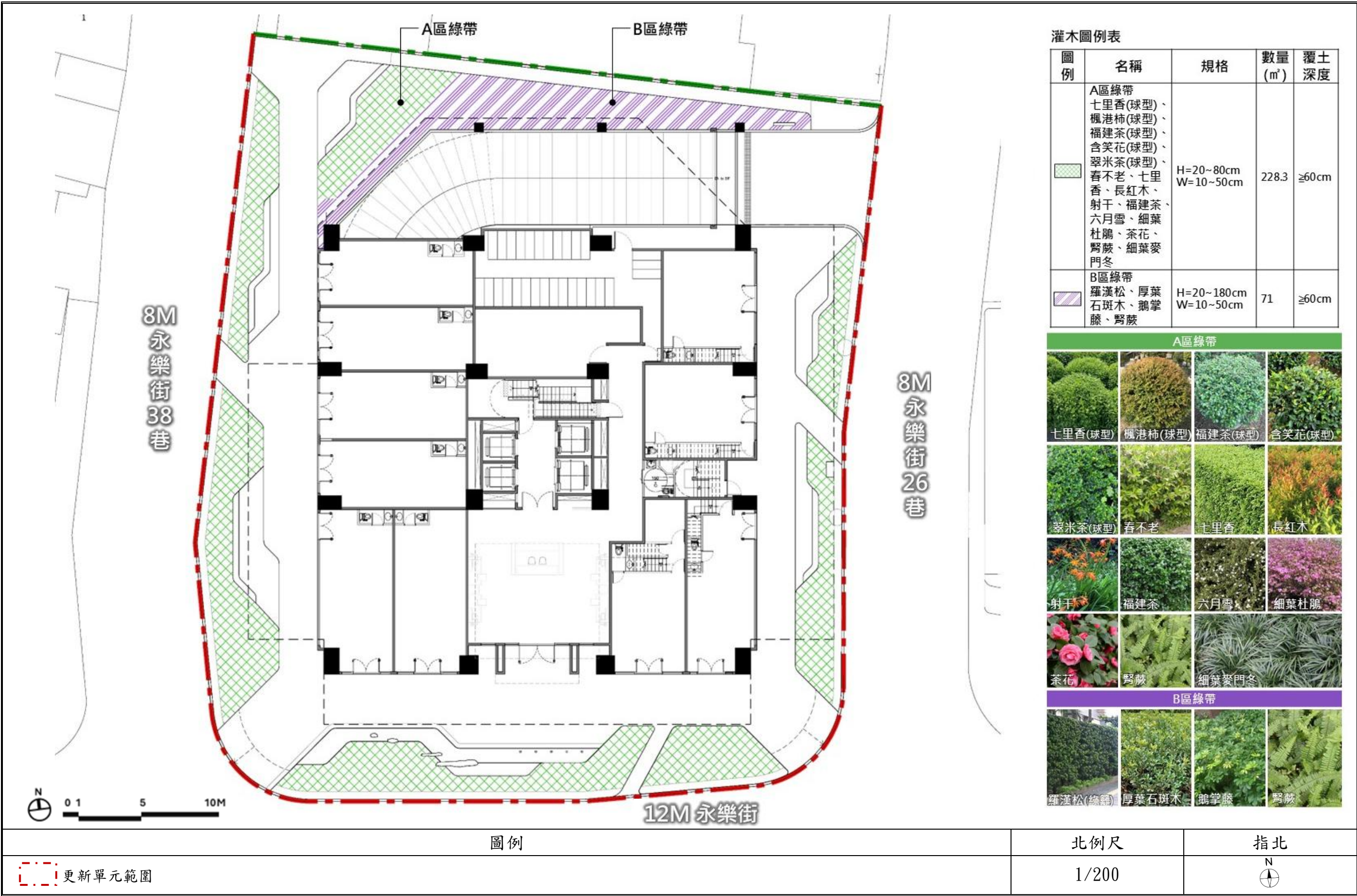


圖12-18 植栽設計圖 (2)

綠覆面積檢討總表

類別	圖例	名稱	規格	數量	覆土深度	單位綠覆面積(m²)	項目綠覆面積(m²)	綠覆小計(m²)	總綠覆面積(m²)
喬木		青楓	H≥6m,W≥4m,Ø≥16cm	10株	≥150cm	20	200	540	988.95
		烏心石	H≥6m,W≥4m,Ø≥16cm	9株		20	180		
		楊梅	H≥5m,W≥4m,Ø≥14cm	2株		20	40		
		光蠟樹	H≥8m,W≥4m,Ø≥20cm	4株		20	80		
		九芎	H≥6m,W≥4m,Ø≥16cm	2株		20	40		
		大頭茶	H≥3m,W≥2m,Ø≥10cm	3株		不列入計算	不列入計算		
		山櫻花	H≥5m,W≥4m,Ø≥14cm	2株		不列入計算	不列入計算		
		白水木	H≥3m,W≥2m,Ø≥10cm	1株		不列入計算	不列入計算		
		竹柏	H≥5m,W≥4m,Ø≥14cm	3株		不列入計算	不列入計算		
灌木		A區綠帶 七里香(球型)、楓港柿(球型)、福建茶(球型)、含笑花(球型)、翠米茶(球型)、春不老、七里香、長紅木、射干、福建茶、六月雪、細葉杜鵑、茶花、腎蕨、細葉麥門冬	H=20~80cm W=10~50cm	228.3 m²	≥60cm	1.5	342.45	448.95	988.95
		B區綠帶 羅漢松、厚葉石斑木、鵝掌藤、腎蕨	H=20~180cm W=10~50cm	71 m²	≥60cm	1.5	106.5		

依據 新北市都市設計審議原則 八-(四) 計算式

一、本基地植栽綠覆率面積計算：

二、實設空地面積=971.78m²

1.地面層

(1)喬木總綠覆面積：

$$200+180+40+80+40=540\text{m}^2$$

(2) 灌木及地被總綠覆面積:

$$228.3*1.5+71*1= 342.45+106.5= 448.95\text{m}^2$$

(3) 總綠覆面積:

$$540+448.95=988.95$$

三、綠覆率值: 988.95/ 971.78 *100%

$$= 101.7\% > 100\% \dots \text{ok!}$$

圖12-19 綠覆率檢討

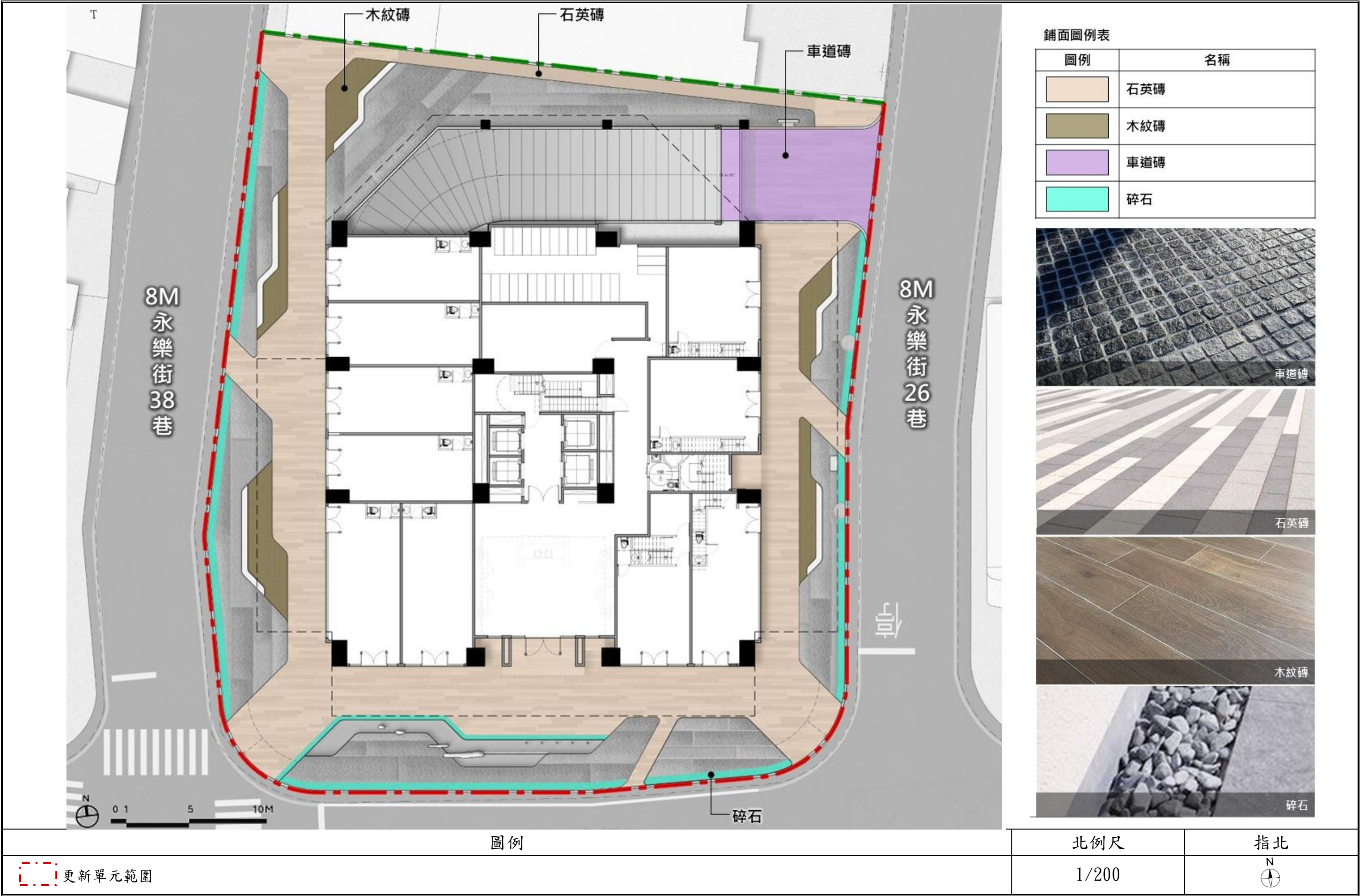


圖12-20 地面層鋪面設計圖

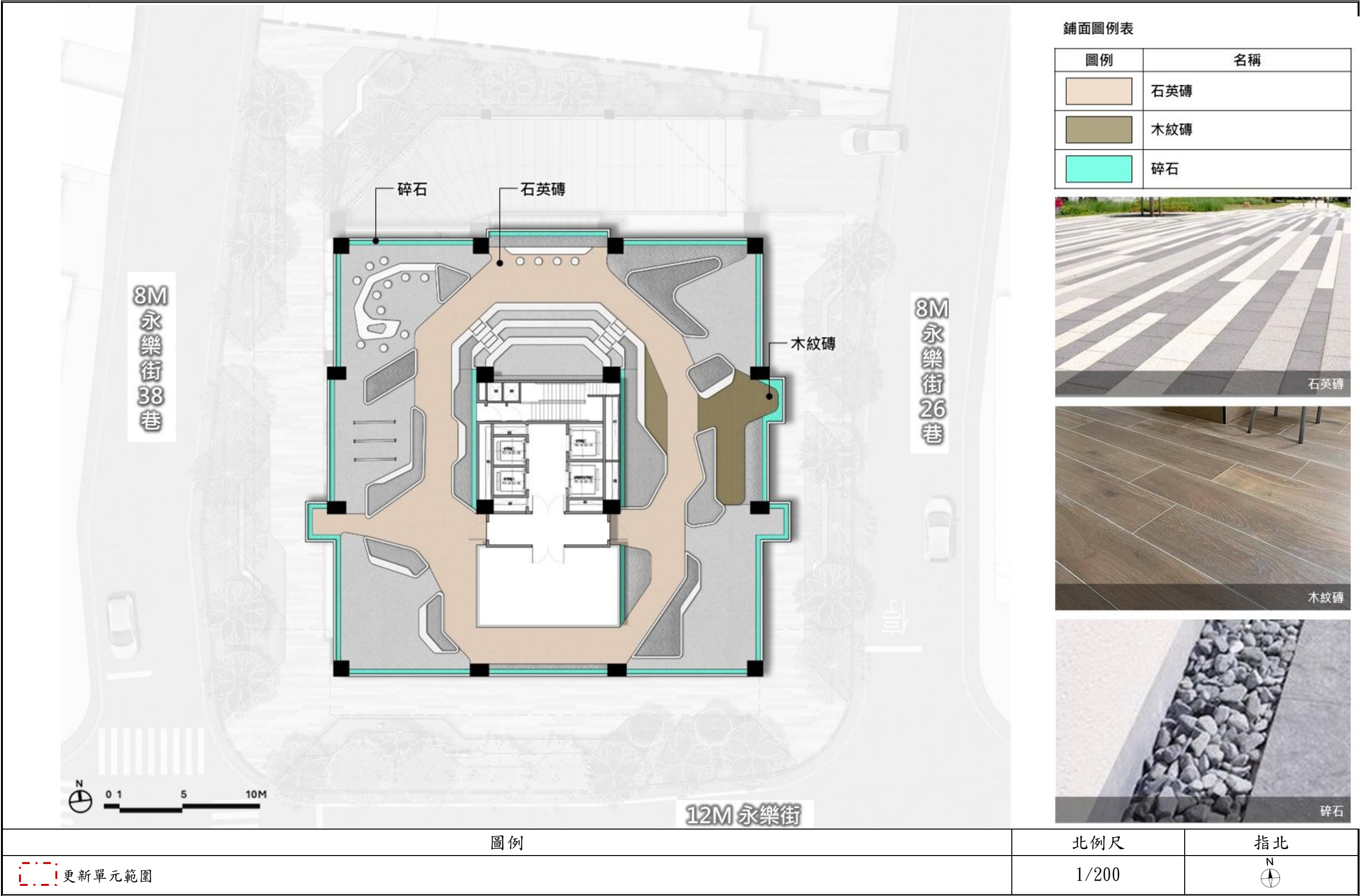
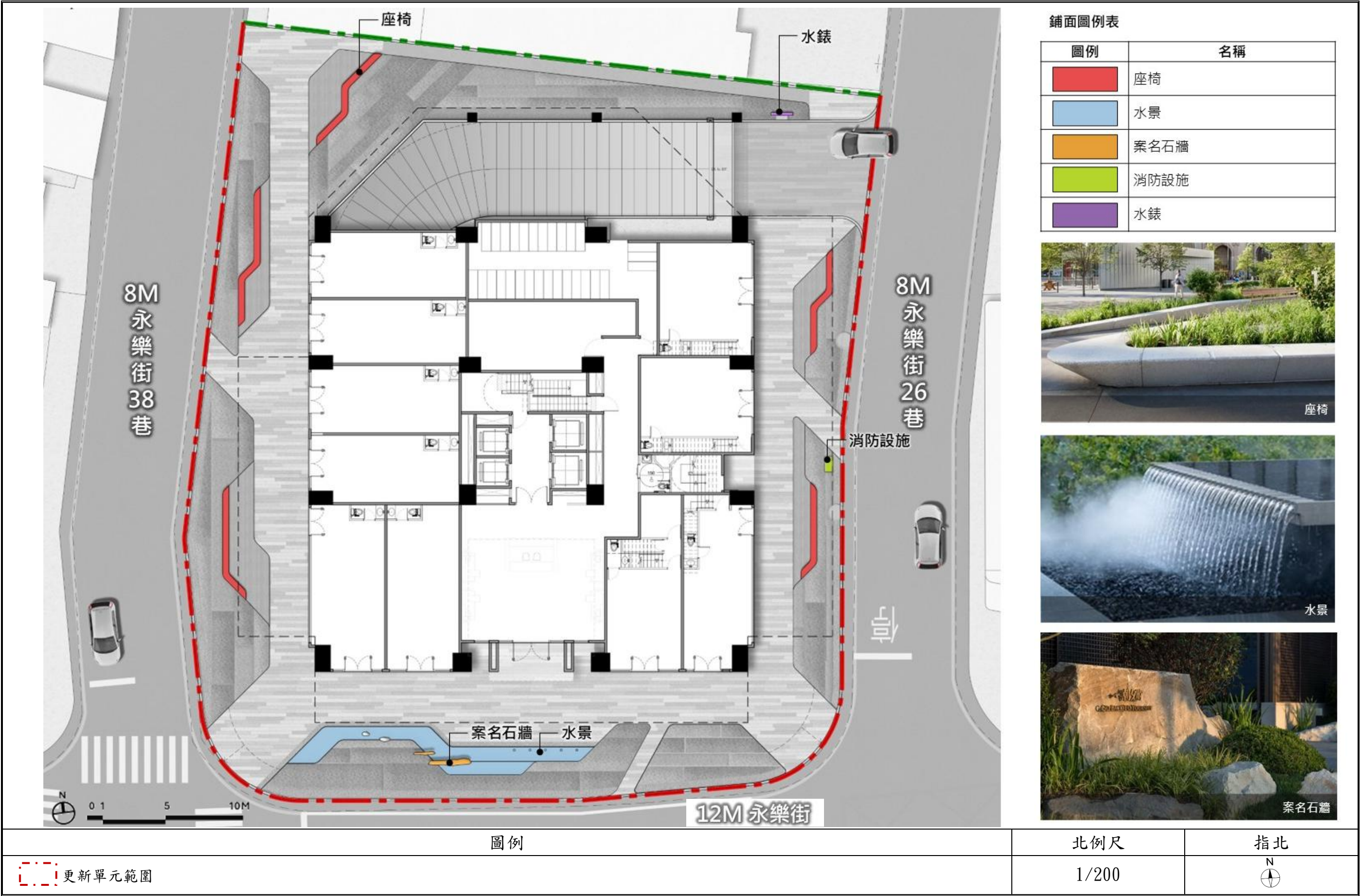


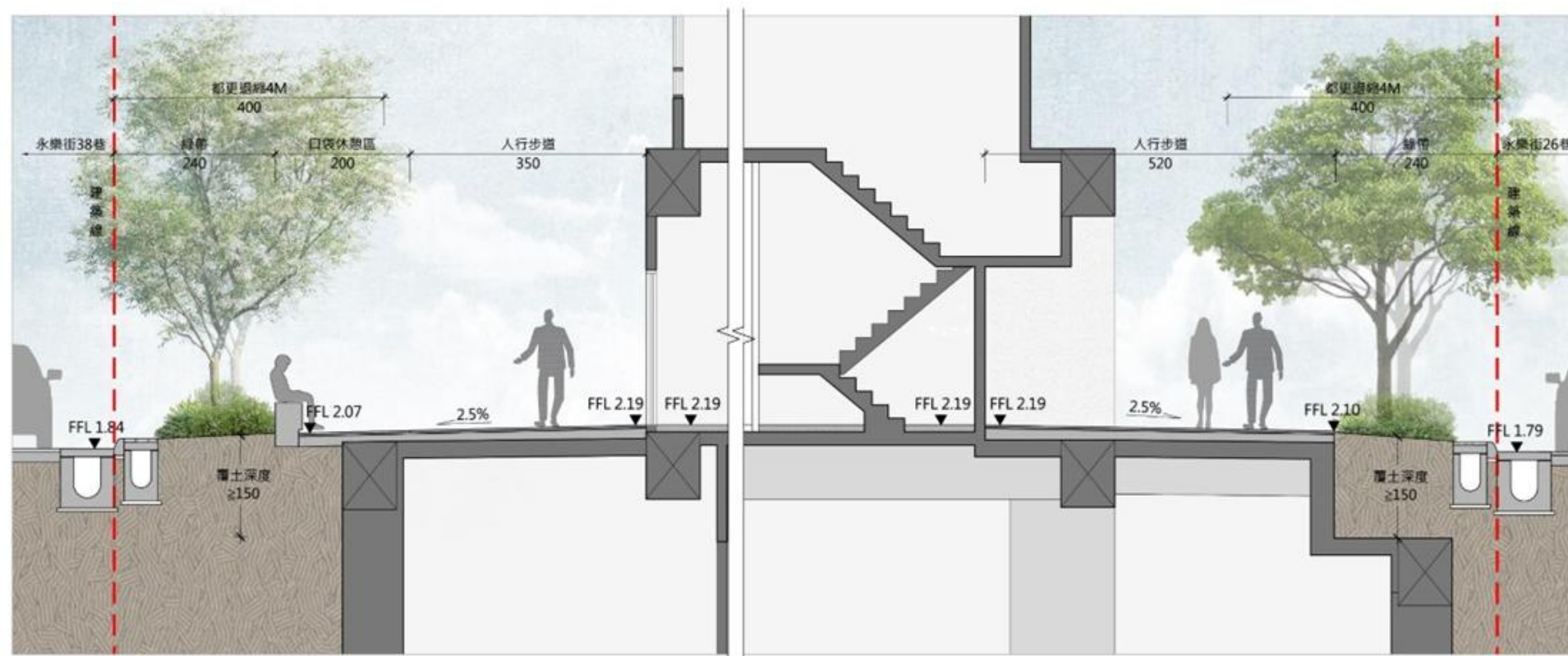
圖12-21 屋頂層鋪面設計圖
12-24



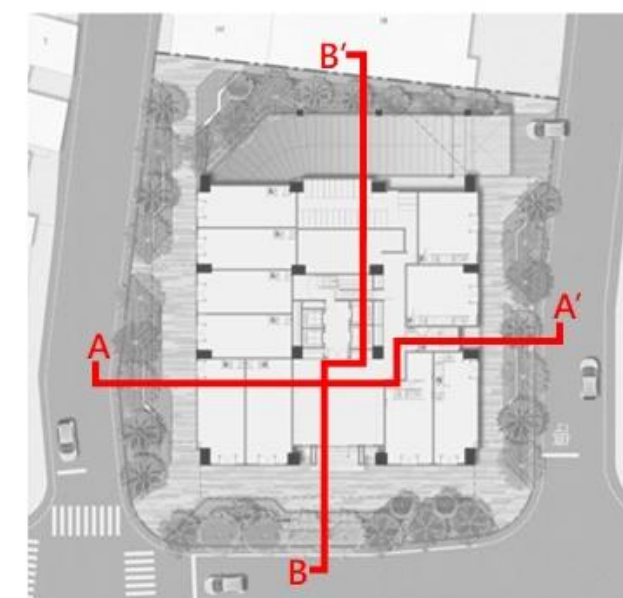
圖12-22 景觀燈光計畫圖

12-25

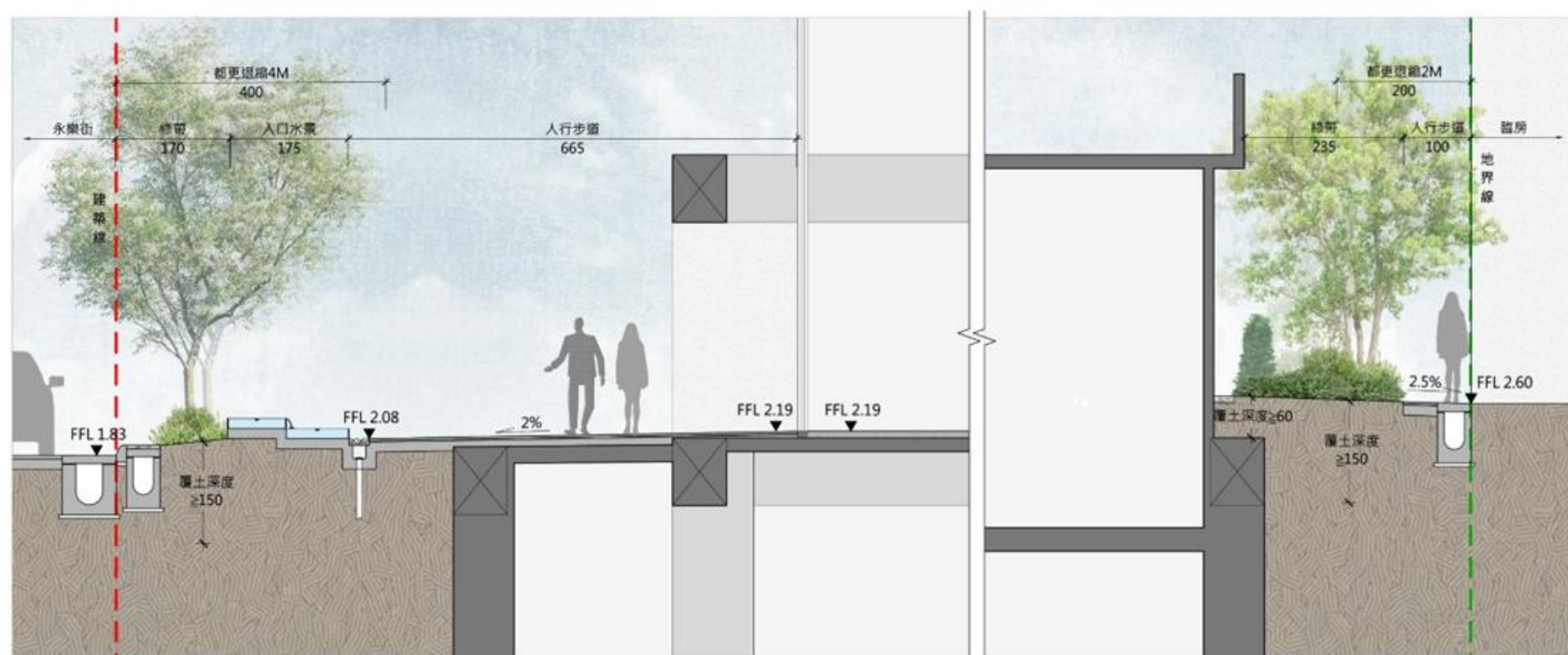




剖面圖 A-A' scale : 1/80 (A3)



KEY MAP



剖面圖 B-B' scale : 1/80 (A3)

圖12-24 景觀剖面圖

拾參、保存或維護計畫

本案更新單元範圍內及其周邊皆無涉及文化資產或具有歷史、文化、藝術、紀念價值之建築物、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築，無保存或維護計畫。

拾肆、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本案以「權利變換」方式實施都市更新事業。

二、有關費用分擔

(一) 重建區段

本案採更新會擔任實施者自力更新，前期費用由全案管理公司代墊，新建工程相關費用由更新會會員向銀行全額融資，此外亦有依「新北市政府協助民間推動都市更新補助要點」向新北市政府申請補助款。

更新會將依據實質財務內容推動，若遇資金缺口，將由更新會自行籌資補足缺口，其方法不限於徵求內部出資人、尋求外部出資人等，相關辦理方式將於會員大會上議決。

(二) 整建維護區段

本更新單元範圍內無整建維護區段。

拾伍、分配與選配原則

本案採事業計畫與權利變換計畫併送方式辦理，本案原所有權人更新後分配之權利變換比率詳見權利變換計畫書所載。房地選配原則如下：

依都市更新權利變換實施辦法第五條「實施者為擬訂權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：一、參與分配更新後土地及建築物之意願。二、更新後土地及建築物分配位置之意願。」，另該辦法第十七條規定：「實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理；…」，未來依以下原則辦理權利變換計畫之分配：

一、更新前持有1樓土地所有權人原位次優先選配更新後1樓店舖。

二、更新後2樓以上住宅單元由所有權人按原位次優先選配。

三、更新前一戶單元以選配一席汽車停車位為原則。

四、殘障車位為更新後全體區分所有權人共用（屬公共設施），不納入選配範圍。

五、考量避免產生鉅額差額價金，造成所有權人找補負擔，申請分配單元總價值以不超過更新後應分配權利價值之100%為原則。

六、如有同一位置有二人以上申請分配者或逾選配期限未申請選配者（應分配權利價值大於最小分配單元價值），依相關法令規定辦理公開抽籤。

七、更新後應分配價值未達最小分配單元價值或不願參與分配者，依相關法令規定領取現金補償。其屬更新後應分配價值未達最小分配單元價值者，除現金補償外，亦可選擇與其他所有權人合併應分配權利價值共同申請選配，並一同出具「更新後合併分配協議書」。

八、土地所有權人應於申請分配期限內進行選配，並依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函，超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，且不宜併同抽籤處理。

九、倘因個人需求，欲申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之100%者，應與選配期間內與實施者取得共識，且應以不影響其他所有權人優先選配權益，故不得與優先選配者重複選配。

另若有上開第八點超額分配之申請情事，將依本案於114年6月28日召開114年第三次會員大會議決之承諾書（詳附錄九：超額選配原則）為執行原則，說明如下：

立承諾書人（以下簡稱本人）茲參與「新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會」（以下簡稱實施者）辦理之都市更新選屋作業，因本人有意申請超額選配，為維護整體更新案分配公平性與財務穩定性，並使都更作業順利進行，業經實施者說明並清楚知悉，本人願作出以下承諾，後續作為原則性執行：

一、超額選配價值之原則：

（一）本人欲申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之100%者（依實施者報核都市更新事業計畫資料為準），應於選配期間內與實施者取得共識，且應以不影響其他所有權人優先選配權益，故不得與優先選配者重複選配。

優先選配者：係指符合實施者114年5月10日召開會員大會並議決之選配原則者，與申請超額選配者有所區別。

（二）本人了解並同意：為維持都市更新分配作業之公平與秩序，超額選配之價值上限，不得超過本人原可分配價值之15%。

二、超額選配價值之找補：

（一）超額選配部分找補，應依第一次正式公開銷售時之「底價」為基準計算（上述底價可依實價登錄推算或估價師估算之）。

（二）找補的時點，待使用執照取得後，由實施者發函通知，自發函日起30日內應完成給付，給付方式以自籌或配合銀行融資方式進行給付，若超過期限，實施者為此延伸之費用皆由本人承擔。

（三）實施者所收之差額找補價金，皆將納入本案信託銀行之信託帳戶統一控管。

三、本人知悉且同意本承諾書，後續將作為信託契約之附件以利執行，本人亦會配合相關文件及交付與簽署作業。

拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

本案無公有財產。

拾柒、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

(一)拆遷方式及面積

本更新單元合法建物樓地板面積為7,730.15㎡，於權利變換計畫核定後全部拆除重建。

表17-1 地上物拆除面積一覽表

項目	拆除面積（㎡）	說明
合法建築物	7,730.15	依謄本登載面積計算
	--	具合法建築物證明，但無產權登記建物
占有他人舊違章建築戶	--	依實測面積計算
其他土地改良物	1,626.61	依實測面積計算
合計	9,356.76	-

(二)預計拆遷時程

1. 拆遷公告及通知

實施者依據《都市更新權利變換實施辦法》第24條、第25條規定，於權利變換計畫核定發布日起10日內，以書面方式通知地上物之所有權人、管理人或使用人，有關其應領之補償金額及預定公告拆遷日。如地上物為政府代管或法院強制執行者，實施者應通知代管機關或執行法院。

2. 公告拆遷日

本案公告拆遷日為權利變換計畫發布日起第90天，地上物之所有權人、管理人或使用人，應於公告拆遷日起30日內應自行搬遷，並將地上物騰空點交予實施者。逾期未搬遷者，實施者得依據都市更新條例第57條規定，請求新北市政府代為遷移。

3. 地上物拆除

利變換計畫發布日起第120天為搬遷截止日，截止日之後開始拆除地上物，預計10日內拆除完畢。若實施者已取得本案拆除執照，對於搬遷截止日前已騰空點交之地上物，得視當時情況提前進行拆除工程。

二、合法建築物之補償與安置

(一)合法建築物之拆遷補償費

1. 法令依據

依《都市更新條例》第57條規定，因權利變換而拆除或搬遷之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託景瀚不動產估價師聯合事務所評定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回，本案應補償總價143,874,074元。

2. 合法建築物之殘餘價值

本案參考「新北市地價調查用建築改良物標準單價表」計算，並根據建物的現況、構造別、使用年限等條件來進行初步的建物殘餘價值估算，現有合法建物面積為7,730.15㎡，依據補償單價及成本價格率 $[1-(((1-殘值率)/耐用年數)*屋齡)]$ ，合法建物之殘餘價值初估總計為65,303,665元，其計算式如表17-2所示，實際補償金額俟權利變換時以估價師查定之價格為準。

3. 合法建築物之拆除費用

本案參考「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」之構造別及拆除費用單價表，並依測量單位以實測面積進行拆除費用估算，現有合

法建物面積為7,730.15㎡，依據鋼筋混凝土造之單價1,050元/㎡，合法建物之拆除費用初估總計為8,116,658元，其計算式如表17-2所示。

4. 合法建築物之拆遷補償費

綜上，本案合法建築物之拆遷補償費為殘餘價值扣除拆除費用計之，共計57,187,008元。

(二)合法建築物之拆遷安置費

合法建築物拆遷安置費用主要為住宅拆遷安置費，每戶租金補貼詳估價報告書；本案預計安置期為43個月，總計租金補貼費用為86,687,066元。（詳表17-2）

(三)補償金發放日期

1. 權利變換計畫核定發布日起十五日發給：

依《都市更新權利變換實施辦法》第25條規定：「因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，其補償金額扣除預估本條例第五十七條第五項代為拆除或遷移費用之餘額，實施者應於權利變換計畫核定發布日起十日內，準用第十條第二項及第三項規定通知領取及提存。」

2. 提存：

有下列情形之一者，實施者得將補償金額提存之：(1)應受補償人拒絕受領或不能受領者。(2)應受補償人所在地不明者。

表17-2 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表

序 號	編 號	建 號	建物門牌	構造	層 數	建物總面積 (㎡) (a)	所有權人/委託人 (或管理單位)	權利 範圍	拆除單價 (元/㎡) (b)	合法建物拆遷補償			合法建物拆遷安置費 D (43個月)			應補償總價 C+D (元)
										殘餘價值 A (元)	拆除費用 B=a×b (元)	拆遷補償費 C=A-B (元)	建物租金單價 (元)	車位租金單價 (個/元)	總價 (元)	
1	1	4509	永樂街26巷1號	鋼筋混凝土	1	123.18	許○吉	1 / 1	1,050	1,040,614	129,339	911,275	1,344	5,500	2,163,724	3,074,999
2	2	4510	永樂街26巷1號	鋼筋混凝土	2	123.18	洪○喜	1 / 1	1,050	1,040,614	129,339	911,275	724	—	1,160,039	2,071,314
3	3	4511	永樂街26巷1號	鋼筋混凝土	3	123.18	陳○晴	1 / 1	1,050	1,040,614	129,339	911,275	716	—	1,147,221	2,058,496
4	4	4512	永樂街26巷1號	鋼筋混凝土	4	123.18	李○祐	1 / 1	1,050	1,040,614	129,339	911,275	709	—	1,136,005	2,047,280
5	5	4513	永樂街26巷1號	鋼筋混凝土	5	123.18	吳○在	1 / 1	1,050	1,040,614	129,339	911,275	709	—	1,136,005	2,047,280
6	6	4519	永樂街26巷3號	鋼筋混凝土	1	120.67	洪○子	1 / 1	1,050	1,019,410	126,704	892,707	829	—	1,301,211	2,193,917
7	7	4520	永樂街26巷3號	鋼筋混凝土	2	120.67	吳○正	1 / 1	1,050	1,019,410	126,704	892,707	686	—	1,076,756	1,969,462
8	8	4521	永樂街26巷3號	鋼筋混凝土	3	120.67	蔡○吟	1 / 1	1,050	1,019,410	126,704	892,707	679	—	1,065,769	1,958,475
9	9	4522	永樂街26巷3號	鋼筋混凝土	4	120.67	許○慶	1 / 1	1,050	1,019,410	126,704	892,707	671	—	1,053,212	1,945,918
10	10	4523	永樂街26巷3號	鋼筋混凝土	5	120.67	辜○雄	1 / 1	1,050	1,019,410	126,704	892,707	671	—	1,053,212	1,945,918
11	11	4524	永樂街26巷5號	鋼筋混凝土	1	120.67	林○和	1 / 1	1,050	1,019,410	126,704	892,707	829	—	1,301,211	2,193,917
12	12	4525	永樂街26巷5號	鋼筋混凝土	2	120.67	蔡○杰	1 / 1	1,050	1,019,410	126,704	892,707	686	—	1,076,756	1,969,462
13	13	4526	永樂街26巷5號	鋼筋混凝土	3	120.67	林○民	1 / 1	1,050	1,019,410	126,704	892,707	679	—	1,065,769	1,958,475
14	14	4527	永樂街26巷5號	鋼筋混凝土	4	120.67	黃○婷	1 / 1	1,050	1,019,410	126,704	892,707	671	—	1,053,212	1,945,918
15	15	4528	永樂街26巷5號	鋼筋混凝土	5	120.67	陳○貞	1 / 1	1,050	1,019,410	126,704	892,707	671	—	1,053,212	1,945,918
16	16	4514	永樂街26巷7號	鋼筋混凝土	1	123.18	陳○如	1 / 1	1,050	1,040,614	129,339	911,275	1,344	5,500	2,163,724	3,074,999
17	17	4515	永樂街26巷7號	鋼筋混凝土	2	123.18	薛○竣	1 / 1	1,050	1,040,614	129,339	911,275	720	—	1,153,630	2,064,905
18	18	4516	永樂街26巷7號	鋼筋混凝土	3	123.18	陳○賢	1 / 1	1,050	1,040,614	129,339	911,275	713	—	1,142,414	2,053,689
19	19	4517	永樂街26巷7號	鋼筋混凝土	4	123.18	洪○昌	1 / 1	1,050	1,040,614	129,339	911,275	705	—	1,129,596	2,040,871
20	20	4518	永樂街26巷7號	鋼筋混凝土	5	123.18	蕭○蕙	1 / 1	1,050	1,040,614	129,339	911,275	705	—	1,129,596	2,040,871
21	21	4464	永樂街28號	鋼筋混凝土	1	105.08	熊○芳	1 / 1	1,050	887,707	110,334	777,373	1,680	5,500	2,249,999	3,027,372
22	22	4465	永樂街28號	鋼筋混凝土	2	105.08	王○吉	1 / 1	1,050	887,707	110,334	777,373	761	—	1,040,156	1,817,529
23	23	4466	永樂街28號	鋼筋混凝土	3	105.08	林○錦	1 / 1	1,050	887,707	110,334	777,373	754	—	1,030,588	1,807,961

序 號	編 號	建 號	建物門牌	構造	層 數	建物總面積 (m ²) (a)	所有權人/委託人 (或管理單位)	權利 範圍	拆除單價 (元/m ²) (b)	合法建物拆遷補償			合法建物拆遷安置費 D (43個月)			應補償總價 C+D (元)
										殘餘價值 A (元)	拆除費用 B=a×b (元)	拆遷補償費 C=A-B (元)	建物租金單價 (元)	車位租金單價 (個/元)	總價 (元)	
24	24	4467	永樂街28號	鋼筋混凝土	4	105.08	林○雄	1 / 1	1,050	887,707	110,334	777,373	746	—	1,019,654	1,797,027
25	25	4468	永樂街28號	鋼筋混凝土	5	105.08	陳○○玉	1 / 1	1,050	887,707	110,334	777,373	746	—	1,019,654	1,797,027
26	26	4469	永樂街30號	鋼筋混凝土	1	114.72	林○利	1 / 1	1,050	969,145	120,456	848,689	1,600	5,500	2,354,745	3,203,434
27	27	4470	永樂街30號	鋼筋混凝土	2	114.72	黃○○蘭	1 / 1	1,050	969,145	120,456	848,689	758	—	1,131,103	1,979,792
28	28	4471	永樂街30號	鋼筋混凝土	3	114.72	江○昌	1 / 1	1,050	969,145	120,456	848,689	750	—	1,119,165	1,967,854
29	29	4472	永樂街30號	鋼筋混凝土	4	114.72	林○碧	1 / 1	1,050	969,145	120,456	848,689	743	—	1,108,720	1,957,409
30	30	4473	永樂街30號	鋼筋混凝土	5	114.72	陳○薇	1 / 1	1,050	969,145	120,456	848,689	743	—	1,108,720	1,957,409
31	31	4474	永樂街32號	鋼筋混凝土	1	117.83	陳○霞	1 / 1	1,050	995,418	123,722	871,697	1,600	5,500	2,419,471	3,291,167
32	32	4475	永樂街32號	鋼筋混凝土	2	117.83	王○隆	1 / 1	1,050	995,418	123,722	871,697	758	—	1,161,767	2,033,463
33	33	4476	永樂街32號	鋼筋混凝土	3	117.83	李○祥	1 / 1	1,050	995,418	123,722	871,697	750	—	1,149,505	2,021,202
34	34	4478	永樂街32號	鋼筋混凝土	4	117.83	李○祥	1 / 1	1,050	995,418	123,722	871,697	743	—	1,138,777	2,010,473
35	35	4479	永樂街32號	鋼筋混凝土	5	117.83	李○霞	1 / 1	1,050	995,418	123,722	871,697	743	—	1,138,777	2,010,473
36	36	4477	永樂街34號	鋼筋混凝土	1	117.83	李○祥	1 / 1	1,050	995,418	123,722	871,697	1,600	5,500	2,419,471	3,291,167
37	37	4480	永樂街34號	鋼筋混凝土	2	117.83	李○祥	1 / 1	1,050	995,418	123,722	871,697	758	—	1,161,767	2,033,463
38	38	4481	永樂街34號	鋼筋混凝土	3	117.83	廖○芬	1 / 1	1,050	995,418	123,722	871,697	750	—	1,149,505	2,021,202
39	39	4482	永樂街34號	鋼筋混凝土	4	117.83	李○蓮	1 / 1	1,050	995,418	123,722	871,697	743	—	1,138,777	2,010,473
40	40	4483	永樂街34號	鋼筋混凝土	5	117.83	黃○潔	1 / 1	1,050	995,418	123,722	871,697	743	—	1,138,777	2,010,473
41	41	4484	永樂街36號	鋼筋混凝土	1	124.56	李○傳	1 / 2	1,050	526,136.5	65,394	460,743	1,712	5,500	2,722,148	3,643,633
42							李○生	1 / 2	1,050	526,136.5	65,394	460,743				
43	42	4485	永樂街36號	鋼筋混凝土	2	124.56	李○傳	1 / 2	1,050	526,136.5	65,394	460,743	761	—	1,232,983	2,154,468
44							李○生	1 / 2	1,050	526,136.5	65,394	460,743				
45	43	4486	永樂街36號	鋼筋混凝土	3	124.56	李○全	1 / 1	1,050	1,052,273	130,788	921,485	754	—	1,221,642	2,143,127
46	44	4487	永樂街36號	鋼筋混凝土	4	124.56	李○實	1 / 2	1,050	526,136.5	65,394	460,743	746	—	1,208,680	2,130,165
47							李○達	1 / 2	1,050	526,136.5	65,394	460,743				
48	45	4488	永樂街36號	鋼筋混凝土	5	124.56	李○達	1 / 1	1,050	1,052,273	130,788	921,485	746	—	1,208,680	2,130,165
49	46	4489	永樂街38巷2號	鋼筋混凝土	1	119.87	李○珠	1 / 1	1,050	1,012,652	125,864	886,789	1,584	5,500	2,439,673	3,326,461
50	47	4490	永樂街38巷2號	鋼筋混凝土	2	119.87	李○珠	1 / 1	1,050	1,012,652	125,864	886,789	716	—	1,116,394	2,003,182
51	48	4492	永樂街38巷2號	鋼筋混凝土	3	119.87	李○穎	1 / 1	1,050	1,012,652	125,864	886,789	709	—	1,105,479	1,992,268
52	49	4493	永樂街38巷2號	鋼筋混凝土	4	119.87	陳○齡	1 / 1	1,050	1,012,652	125,864	886,789	701	—	1,093,006	1,979,794
53	50	4494	永樂街38巷2號	鋼筋混凝土	5	119.87	王○珠	1 / 1	1,050	1,012,652	125,864	886,789	701	—	1,093,006	1,979,794
54	51	4495	永樂街38巷4號	鋼筋混凝土	1	118.87	徐○琴	1 / 1	1,050	1,004,204	124,814	879,391	1,584	5,500	2,419,069	3,298,460
55	52	4491	永樂街38巷4號	鋼筋混凝土	2	118.87	李○珠	1 / 1	1,050	1,004,204	124,814	879,391	713	—	1,102,442	1,981,832
56	53	4496	永樂街38巷4號	鋼筋混凝土	3	118.87	李○茹	1 / 2	1,050	502,102	62,407	439,695	705	—	1,090,072	1,969,463
57							李○琪	1 / 2	1,050	502,102	62,407	439,695				
58	54	4497	永樂街38巷4號	鋼筋混凝土	4	118.87	林○池	1 / 1	1,050	1,004,204	124,814	879,391	698	—	1,079,249	1,958,639
59	55	4498	永樂街38巷4號	鋼筋混凝土	5	118.87	呂○嫻	1 / 1	1,050	1,004,204	124,814	879,391	698	—	1,079,249	1,958,639
60	56	4499	永樂街38巷6號	鋼筋混凝土	1	118.87	李○輝	1 / 1	1,050	1,004,204	124,814	879,391	1,584	5,500	2,419,069	3,298,460
61	57	4500	永樂街38巷6號	鋼筋混凝土	2	118.87	劉○月	1 / 1	1,050	1,004,204	124,814	879,391	713	—	1,102,442	1,981,832
62	58	4501	永樂街38巷6號	鋼筋混凝土	3	118.87	李○輝	1 / 1	1,050	1,004,204	124,814	879,391	705	—	1,090,072	1,969,463
63	59	4502	永樂街38巷6號	鋼筋混凝土	4	118.87	李○發	1 / 1	1,050	1,004,204	124,814	879,391	698	—	1,079,249	1,958,639

序 號	編 號	建 號	建物門牌	構造	層 數	建物總面積 (㎡) (a)	所有權人/委託人 (或管理單位)	權利 範圍	拆除單價 (元/㎡) (b)	合法建物拆遷補償			合法建物拆遷安置費 D (43個月)			應補償總價 C+D (元)
										殘餘價值 A (元)	拆除費用 B=a×b (元)	拆遷補償費 C=A-B (元)	建物租金單價 (元)	車位租金單價 (個/元)	總價 (元)	
64	60	4503	永樂街38巷6號	鋼筋混凝土	5	118.87	嚴○蘭	1 / 1	1,050	1,004,204	124,814	879,391	698	—	1,079,249	1,958,639
65	61	4504	永樂街38巷8號	鋼筋混凝土	1	120.70	陳○賓	1 / 1	1,050	1,019,664	126,735	892,929	1,584	5,500	2,456,774	3,349,703
66	62	4505	永樂街38巷8號	鋼筋混凝土	2	120.70	李○奇	1 / 1	1,050	1,019,664	126,735	892,929	724	—	1,136,684	2,029,613
67	63	4506	永樂街38巷8號	鋼筋混凝土	3	120.70	李○男	1 / 1	1,050	1,019,664	126,735	892,929	716	—	1,124,124	2,017,053
68	64	4507	永樂街38巷8號	鋼筋混凝土	4	120.70	許○翔	1 / 1	1,050	1,019,664	126,735	892,929	709	—	1,113,134	2,006,063
69	65	4508	永樂街38巷8號	鋼筋混凝土	5	120.70	李○芳	1 / 1	1,050	1,019,664	126,735	892,929	709	—	1,113,134	2,006,063
65				小計						65,303,665	8,116,658	57,187,008	—	—	86,687,066	143,874,074

三、 其他土地改良物之補償

本案含37戶合法建築物增建，因本案採權利變換方式辦理，其他土地改良物之補償金額係依都市更新條例第57條規定辦理，其補償面積按實際測量面積計算，補償金額由實施者委託景瀚不動產估價師聯合事務所評定之，共計為1,746,129元。

表17-3 其他土地改良物拆遷補償費用明細表

編號		建物門牌	受補償人	坐落地號	建築結構	拆除面積 (a) (㎡)	拆除單價 (b) (元/㎡)	殘餘價值 A (元)	拆除費用 B= axb (元)	應補償總價 (A-B) (元)	備註
合法建物 增建部分	1	永樂街26巷1號1樓	許○吉	329	輕鋼架遮雨棚	6.35	350	3,226	2,222.5	1,003.5	
					鐵皮屋	10.01	350	7,575	3,503.5	4,071.5	
	2	永樂街26巷3號1樓	洪○子	329	輕鋼架遮雨棚	7.20	350	3,662	2,520	1,142	
					鐵皮屋	19.20	350	14,525	6,720	7,805	
					加強磚造	24.10	900	73,205	21,690	51,515	
	3	永樂街26巷3號3樓	蔡○吟	329	加強磚造	7.60	900	23,096	6,840	16,256	
	4	永樂街26巷5號5樓	陳○貞	329	輕鋼架遮雨棚	36.80	350	18,698	12,880	5,818	
					加強磚造	78.33	900	237,890	70,497	167,393	
	5	永樂街26巷7號1樓	陳○如	329	輕鋼架遮雨棚	24.91	350	12,667	8,718.5	3,948.5	
	6	永樂街26巷7號4樓	洪○昌	329	加強磚造	4.94	900	14,962	4,446	10,516	
	7	永樂街26巷7號5樓	蕭○蕙	329	加強磚造	123.23	900	374,358	110,907	263,451	
	8	永樂街28號1樓	熊○芳	329	加強磚造	17.42	900	52,920	15,678	37,242	
	9	永樂街28號2樓	王○吉	329	加強磚造	17.42	900	52,920	15,678	37,242	
	10	永樂街28號3樓	林○錦	329	加強磚造	17.42	900	52,920	15,678	37,242	
	11	永樂街28號4樓	林○雄	329	加強磚造	17.42	900	52,920	15,678	37,242	
	12	永樂街28號5樓	陳○○玉	329	加強磚造	17.42	900	52,920	15,678	37,242	
					輕鋼架遮雨棚	10.13	350	5,141	3,545.5	1,595.5	
					加強磚造	67.39	900	204,752	60,651	144,101	
	13	永樂街30號1樓	林○利	329	加強磚造	8.20	900	24,904	7,380	17,524	
	14	永樂街30號2樓	黃○○蘭	329	加強磚造	8.20	900	24,904	7,380	17,524	
	15	永樂街30號3樓	江○昌	329	加強磚造	8.20	900	24,904	7,380	17,524	
	16	永樂街30號5樓	陳○薇	329	輕鋼架遮雨棚	18.48	350	9,391	6,468	2,923	
	17				加強磚造	96.24	900	292,317	86,616	205,701	
	18	永樂街32號1樓	陳○霞	329	輕鋼架遮雨棚	16.40	350	8,333	5,740	2,593	

編號		建物門牌	受補償人	坐落地號	建築結構	拆除面積（a） （㎡）	拆除單價（b） （元/㎡）	殘餘價值 A （元）	拆除費用 B= a×b （元）	應補償總價（A-B） （元）	備註
	19				加強磚造	8.20	900	24,904	7,380	17,524	
	20	永樂街32號2樓	王○隆	329	加強磚造	8.20	900	24,904	7,380	17,524	
	21	永樂街32號3樓	李○祥	329	加強磚造	8.20	900	24,904	7,380	17,524	
	22	永樂街32號4樓	李○祥	329	加強磚造	8.20	900	24,904	7,380	17,524	
	23	永樂街32號5樓	李○霞	329	輕鋼架遮雨棚	117.83	350	59,875	41,240.5	18,634.5	
	24	永樂街34號1樓	李○祥	329	輕鋼架遮雨棚	10.66	350	5,410	3,731	1,679	
					加強磚造	8.20	900	24,904	7,380	17,524	
	25	永樂街34號2樓	李○祥	329	加強磚造	8.20	900	24,904	7,380	17,524	
	26	永樂街34號3樓	廖○芬	329	加強磚造	8.20	900	24,904	7,380	17,524	
	27	永樂街34號4樓	李○蓮	329	加強磚造	8.20	900	24,904	7,380	17,524	
	28	永樂街34號5樓	黃○潔	329	加強磚造	8.20	900	24,904	7,380	17,524	
					輕鋼架遮雨棚	117.83	350	59,875	41,240.5	18,634.5	
	29	永樂街36號1樓	李○傳	329	加強磚造	5.16	900	15,665	4,644	11,021	
	30		李○生								
	31	永樂街36號2樓	李○傳	329	加強磚造	5.16	900	15,665	4,644	11,021	
	32		李○生								
	33	永樂街36號3樓	李○全	329	加強磚造	5.16	900	15,665	4,644	11,021	
	34	永樂街36號4樓	李○實	329	加強磚造	5.16	900	15,665	4,644	11,021	
	35		李○達								
	36	永樂街36號5樓	李○達	329	加強磚造	5.16	900	15,665	4,644	11,021	
					加強磚造	129.78	900	394,241	116,802	277,439	
	37	永樂街38巷2號1樓	李○珠	329	輕鋼架遮雨棚	15.90	350	8,081	5,565	2,516	
					加強磚造	5.09	900	15,464	4,581	10,883	
	38	永樂街38巷2號5樓	王○珠	329	輕鋼架遮雨棚	104.27	350	52,987	36,494.5	16,492.5	
	39	永樂街38巷4號5樓	呂○嫻	329	輕鋼架遮雨棚	118.87	350	60,413	41,604.5	18,808.5	
	40	永樂街38巷6號5樓	嚴○蘭	329	輕鋼架遮雨棚	118.87	350	60,413	41,604.5	18,808.5	
	41	永樂街38巷8號1樓	陳○賓	329	鐵皮屋	4.20	350	3,175	1,470	1,705	
	42	永樂街38巷8號5樓	李○芳	329	輕鋼架遮雨棚	120.70	350	61,337	42,245	19,092	
共37戶			合計		--	1,626.61㎡	-	2,726,842元	980,714元	1,746,129元	-

四、 占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

拾捌、財務計畫

一、成本說明

本案依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準（112年8月17日）」核計工程費用、各項管理維護計畫經費及相關委辦費、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用、都市計畫變更負擔費用及容積移轉費用等8項，實際費用應以都市更新權利變換計畫審議結果為準。

(一)土地成本

本案依景瀚不動產估價師聯合事務所「擬訂新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案不動產估價報告書」評估更新前土地價值為980,826,000元。

(二)更新事業實施經費

本案施工工期預估31個月。

表18-1 都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目		數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	
壹、工程費用 (A)	一、重建費用	(一)拆除費用	—	式	—	元	—	元	
		(二)建築設計費用	1	式	31,944,537	元	31,944,537	元	
		(三)營建費用（含公益設施樓地板面積）	20720.03	m ²	49,521.98	元/m ²	1,026,096,985	元	
		(四)工程管理費	1,026,096,985	式	2.5	%	25,652,425	元	
		(五)空氣污染 防制費	1.拆除工程	7,730.15	m ²	0.49	元/m ²	7,576	元
			2.建築工程	938.49	m ²	2.47	元/m ² /月	79,436	元
		(六)其他必要 費用	1.公寓大廈公共基金	1	式	2,813,447	元	2,813,447	元
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	185	戶	75,000	元/戶	13,875,000	元
			3.建築執照相關規費	352,689,305	元	0.10	%	352,689	元
			4.其他（結構外審）	1	式	185,269	元	185,269	元
	重建費用小計		1,100,999,787						元
	二、公共及公益設施	(一)公共設施	1.地上物拆遷補償費	—	m ²	—	元/m ²	—	元
			2.工程開闢費用	—	m ²	—	元/m ²	—	元
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本	—	元	—	%	—	元
		(二)公益設施 認養捐贈費用	1.室內裝修費用	—	式	—	—	—	元
			2.公益設施認養經費	—	式	—	—	—	元
		(三)捐贈新北市城鄉發展基金	—	—	—	—	—	—	
		公共設施費用小計		—					
	工程費用（A）合計		1,100,999,787						元
貳、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費 (B)	管理維護費用	(一)開放空間	1	式	2,792,580	—	2,792,580	元	
		(二)公益設施	—	式	—	%	—	元	
		(三)綠建築標章	2,813,447	式	50	%	1,406,723	元	
		(四)智慧建築標章	—	式	—	%	—	元	
		(五)無障礙環境	—	式	—	%	—	元	
		(六)耐震標章（住宅結構安全性能第三級）	2,813,447	式	50	%	1,406,723	元	

總項目	項目		數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	
	委辦費	(一)綠建築標章		1	式	1,000,000	元	1,000,000	元
		(二)智慧建築標章		—	式	—	元	—	元
		(三)無障礙環境		—	式	—	元	—	元
		(四)耐震標章		1	式	700,000	元	700,000	元
	管理維護計畫相關經費及相關委辦費（B）合計			7,306,026					元
參、權利變換費用（C）	一、調查費	(一)都市更新規劃費用		1	式	10,530,000	元	10,230,000	元
		(二)不動產估價費用（含技師簽證費）		1	式	3,850,000	元	3,850,000	元
		(三)土地鑑界費		1	筆	4,000	筆/元	4,000	元
		(四)鑽探費用		4	孔	75,000	孔/元	300,000	元
		(五)鄰房鑑定費		700	戶	4,429	元	3,100,000	元
	二、更新前土地及建物測量費用			1	式	163,000	—	163,000	元
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	1. 合法建築物	1	式	57,199,356	元	57,199,356	元
			2. 非合法建築物	—	式	—	—	—	元
		(二)其他土地改良物		1	式	1,746,129	元	1,746,129	元
	四、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用			—	式	—	—	—	元
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費（租金補貼）		1	式	94,268,748	元	94,268,748	元
	六、地籍整理費用			185	戶	16,000	元	3,040,000	元
	七、審查費用			1	式	99,000	元	99,000	元
	八、其他必要業務費			—	式	—	元	—	元
權利變換費用（C）合計			174,300,232					元	
肆、貸款利息（D）			1	式	87,443,886	—	87,443,886	元	
伍、稅捐（E）	一、印花稅		1,130,070,445	元	0.10	%	1,130,070	元	
	二、營業稅		—	式	—	%	—	元	
	稅捐（E）合計			1,130,070					元
陸、管理費用（F）	一、行政作業費用（F1）		—	元	—	%	—	元	
	二、信託費用（F2）		1	式	1,085,849	元	1,085,849	元	
	三、人事行政管理費用（F3）		1,275,600,019	元	5.00	%	63,780,001	元	
	四、銷售管理費用（F4）		1,453,676,284	元	5.50	%	79,952,196	元	
	五、風險管理費用（F5）		1,520,178,686	元	14.00	%	212,825,016	元	
	管理費用（F）合計			367,415,711					元
柒、都市計畫變更負擔費用（G）	依都市計畫相關法令變更都市計畫、應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積及辦理都市計畫變更所支付之委辦費		1	式	300,000	元	300,000	元	
捌、容積移轉費用（H）	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費		1	式	82,496,282	—	82,496,282	元	
本案更新總成本（A）+（B）+（C）+（D）+（E）+（F）+（G）+（H）總計			1,821,391,994					元	
本案共同負擔費用總計			1,821,391,994					元	

(三)法定工程造价：

依112年8月1日發布之「新北市建築物工程造价標準表」計算349,707,791元。

【總樓地板面積（平方公尺）×工程單價】+【挖方（立方公尺）×工程單價】+【排水溝（公尺）×工程單價】
=20,720.03m² × 16,820元/m² + 22,335m³ × 160元/m³ + 160m × 3,600元/m =348,510,905元 + 3,573,600元 + 604,800元 =352,689,305元

(四)管理費用說明：

1. 信託費用（F2）：【工程費用（A）+權利變換費用（C）+土地總公告現值】等3項費用總和之0.2% × 工程期
=【1,100,999,787元 + 174,300,232元 + 241,250,000元】× 0.2% × 3.58年 = 10,858,498元
2. 人事行政管理費用（F3）：【工程費用（A）+權利變換費用（C）+都市計畫變更負擔費用（G）】× 人事行政管理費率（5%）
=【1,100,999,787元 + 174,300,232元 + 300,000元】× 5% = 63,780,001元
3. 銷售管理費用（F4）：【工程費用（A）+申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費（B）+權利變換費用（C）+貸款利息（D）+稅捐（E）+都市計畫變更負擔費用（G）+容積移轉費用（H）】× 5.5%
=【1,100,999,787元 + 7,306,026元 + 174,300,232元 + 87,443,886元 +1,130,070元 + 82,496,282元】× 5.5% =79,952,196元
4. 風險管理費用（F5）：【工程費用（A）+權利變換費用（C）+貸款利息（D）+行政作業費用（F1）+信託費用（F2）+人事行政管理費用（F3）+都市計畫變更負擔費用（G）+容積移轉費用（H）】× 14%
=【1,100,999,787元 + 174,300,232元 + 87,443,886元 + 0元 + 10,858,498元 + 63,780,001元 + 82,496,282元】× 14% =212,825,016元

(五)容積移轉費用說明：

本更新單元面積1,930m²，容積移轉樓地板面積為903.24m²，暫以接受基地113年平均公告土地現值為125,000元/m²試算，依市價比例道路137%及容積代金185%計算，本案容積移轉比例中共23.4%，其中20%以容積移轉土地386m²取得，另3.4%以容積代金方式取得，本更新單元容積移轉費用暫估為81,277,125元，俟權利變換時以實際狀況認列。

表18-2 容積移轉費用表

土地面積（m ² ）	容積率（%）	容積移轉比例（%）	容積移轉樓地板面積（m ² ）
1,930	200	道路：20%；容積代金：3.4%	903.24
容積移轉土地面積（m ² ）	平均公告現值（元/m ² ）	市價比例（%）	容積移轉費用小計（元）
386.00	125,000	道路：137%；容積代金：185%	道路：66,102,500 元 容積代金：15,174,625 元
容積移轉費用總計（元）		81,277,125	

註：容積移轉費用以權利變換計畫報核時提出之買賣契約或估價為準。

二、收入說明

本案建物總面積5,259.15坪，每坪平均售價約為614,232元，其建物銷售金額為3,230,338,091元；平面車位共有121輛，每個平均售價以2,161,157元計算，車位銷售金額為261,500,000元；整體更新事業開發總收入為3,491,838,091元。

表18-3 整體更新事業開發收入表

項目		數量	單價	複價（元）
1	1F 店鋪	215坪	876,527元/坪	188,453,305
2	2F 一般事務所	110.49坪	876,527元/坪	96,838,703
3	2F 以上住宅	4,933.66坪	596,928元/坪	2,945,042,073
4	停車位	121個	2,161,157元/個	261,500,000
銷售總收入 小計				3,491,838,091
其他 收入 小計				—
整體更新事業開發收入 合計				3,491,838,091

三、成本收入分析

(一)整體更新事業財務分析

詳本案權利變換計畫書。

(二)實施者部分

實施者於更新後應分配房地或停車位價值，應等於更新事業共同負擔（含容積移轉）費用之總和。本案更新事業共同負擔部分總計1,821,391,994元，共同負擔部分於更新後按其補償費用比例取回等值房地面積。

(三)土地所有權人部分

本案土地所有權人提供土地、合法建築物、其他土地改良物參與都市更新事業，依更新後總銷金額估算表之總銷金額，扣除折價抵付共同負擔之土地及建築物後，土地所有權人更新後可分配價值損益計算如下：

更新後應分配權利價值

＝（更新後總價值－現地安置應負擔之費用）－（共同負擔費用－現地安置安置面積之價值）

＝(3,491,838,091元－0元)－1,821,391,994元－0元)

＝3,491,838,091元－1,821,391,994元

＝1,670,446,097元

更新後應分配權利價值比例

實施者：1,821,391,994元÷3,491,838,091元＝52.16%

所有權人：1,670,446,097元÷3,491,838,091元＝47.84%

四、經費來源

本案以100%銀行融資方式辦理。

拾玖、實施者風險控管方案

本案都市更新事業計畫以重建方式辦理，並依據都市更新條例第36條第3項規定，以資金信託及續建機制方案進行本案風險控管。

一、資金信託

為確保出資人之資金及融資能依預定時程到位，出資人應於權利變換計畫核定發布實施日之翌日起30日內簽訂信託契約，但出資人應事先將信託契約草案提供實施者並事先取得實施者書面同意後始得簽訂。信託契約由出資人(委託人兼受益人)、信託銀行(受託人)、專業營建管理機構建築經理公司及本案融資機構共同簽訂，信託內容至少應包含以下事項：

- (一) 信託期間應自信託契約簽訂日起，迄至本案興建完工之日（辦妥權利變換登記及建物所有權第一次登記）為止。
- (二) 信託財產應包括興建資金（包括但不限於融資機構授信資金、出資人自籌款及預售屋款、出資人追加交付信託之資金）、在建工程(興建中建築物、未辦保存登記建築物等)以及出資人更新後獲配之土地及建築物產權。
- (三) 信託專戶中之款項應專款專用於本案。出資人之自有資金、貸款及預售屋款項均應投入信託監管，並依本案工程進度及融資機構融資約定將信託資金存入信託專戶中。
- (四) 出資執行計畫中之信託計畫內容，包括信託機制專款專用各項約定等。
- (五) 若出資人信託專戶中之款項不足支應本案所需或出資人違反融資契約或信託契約致影響本案開發時，受託人均應以書面通知甲方。
- (六) 出資人及受託人應依實施者委託之專業營建管理機構建築經理公司(需經受託銀行認可)簽署認可之文件，始得據以撥款。

二、續建機制

- (一) 本更新案工程於施工期間，非因不可抗力因素，連續停止興建達一個月或累積停工達二個月以上，經信託機構催告實施者於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建時，信託機構得邀集全體委託人及融資銀行共商協助續建事宜，實施者如未能具體解決方案時，不得表示反對意見，並應無條件配合工程之交接。
- (二) 為辦理本更新案工程續建需要，信託機構得協助地主、實施者另覓建築經理公司或其他建設公司辦理續建，俟續建完工後，信託機構應先辦理結算並清償信託費用，信託報酬、工程費用、續建相關費用、前項融資本息及所有地主、實施者應負擔之費用後，就剩餘房地及款項則依本契約相關規

定辦理。

- (三) 本專案興建工程於施工期間，實施者因都市更新條例第76條第2項之事由，由主管機關強制接管時，委託人同意信託機構依都市更新條例相關法令規定及政府命令辦理之。

貳拾、維護管理及保固事項

本案住戶管理規約應載明以下特別約定事項，內容摘錄說明如下：

一、管理維護計畫：

(一) 停車空間：

本案車位數總計123部，其中不對外銷售車位如下：

- 1. 無障礙車位：2部
- 2. 臨停車位：0部
- 3. 垃圾車位：2部

(二) 開放空間管理維護計畫：

本案基地於中山路及中興路規劃退縮留設4M 人行步道，面積共計493.38m²，係無償開放提供不特定公眾使用，管委會應就公共開放空間範圍善盡管理維護之責，並且妥善依照「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定計算之公共開放空間維護管理基金，運用於公共開放空間之管理維護使用。

(三) 綠建築管理維護計畫：(請說明約定事項)

本案建築物依綠建築指標設置之綠化、節能、污水垃圾改善等設施之管理維護費用，由起造人依公寓大廈管理基金50%計算提撥綠建築管理維護基金，交由管理委員會設專戶保管及運用，管理維護後續將納入公寓大廈規約草約辦理。

(四) 住宅結構安全性能第三級管理維護計畫：

本案建築物依住宅結構安全性能第三級設置之管理維護費用，由起造人依公寓大廈管理基金50%計算提撥綠建築管理維護基金，交由管理委員會設專戶保管及運用，管理維護後續將納入公寓大廈規約草約辦理。

二、管理維護基金：

表20-1 管理維護基金表

項目	計算方式	計算基準	管理維護費用 (元)
開放空間	每平方公尺5,000元 /1,625元	493.38m ² ×1,625 (元)	801,743
綠建築標章	公寓大廈管理基金 ×50%	2,798,539 (元) ×50%	1,399,269
住宅結構安全 性能第三級	公寓大廈管理基金 ×50%	2,798,539 (元) ×50%	1,399,269
合計			7,200,563

三、保固事項：

本案由新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會擔任實施者，未來建築物之結構體、固定設備以及防水等工程之保固由營造廠負責，將於新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會與營造廠之合約中另行載明。

貳拾壹、效益評估

一、更新前後效益評估比較

表21-1 計畫效益評估說明表

評估項目	更新前狀況	更新效益
建物耐震	更新前基地建築物皆未達建築技術規則耐震規定。	重建後將符合建築技術規則耐震規定，對住戶生命更有保障。
留設人行步道	沿永樂街及26巷及38巷，人車未分離。	於永樂街及26巷及38巷留設4公尺以上人行步道，留設面積為493.38m ² ，以利人行，並提升鄰近地區生活品質。
居住品質	因建物屬高氯離子建築物，居住安全受威脅。	預計興建1幢1棟，地上十九層、地下五層之鋼筋混凝土造現代化建築，滿足住戶各項居住機能的提供。
停車供給	並無規劃停車空間，多有違規路邊停車之情形。	依規定劃設相對應之停車位，以滿足住戶停車需求。本案實設123部汽車停車位（≥86部法定汽車停車位），實設185部機車停車位（≥182部法定汽車停車位），實設28部自行車停車位（≥28部法定自行車停車位）。
建築使用及空間綠化	非防火建材之建築，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	提供充足的開放空間，改善地區周遭環境，並於基地內增加綠化面積為299.30 m ² ，以提升與鄰房之隱蔽性。
建築外觀	多處外觀磁磚剝落。	透過造型色彩之整體設計，對於地區建築景觀美化之提升有極大助益。

二、實施後實質效益評估

本案藉由本更新事業之實施，對於住戶、政府、整體環境及鄰近地區等均有顯著之效益，將可創造各方多贏的局面。

（一）更新單元內所有權人及住戶之效益

- 1. 高氯離子建築物具有改建之急迫性，利用都市更新改建若能成功，將增加住戶在推動與同意都市更新事業上之助力。
- 2. 藉由都市更新的完成，改善現有的窳陋環境與景觀，土地建物之使用充分發揮其優勢區位條件與其所賦予之機能，將有效地提升地區整體實質

環境品質及不動產價值。

- 3. 配合整體規劃開發，改善地區景觀與建築風貌，帶動附近街廓更新發展，以提供良好的居住空間，提高生活品質。
- 4. 符合綠建築及耐震設計，並提供完善人形步行空間，亦考量建物棟距，增加消防救災的便利與安全性。

（二）政府之效益

- 1. 消弭窳陋環境及改善市區老化的實質不良現象，藉由更新規劃集合住宅以符合土地使用規定之原有定位，改變市容觀瞻。
- 2. 藉由本案之推動，得以落實都市更新政策之實施，創造更新基地週邊社區建立推動更新機制典範之一，以作為老舊社區及違建戶處理之指標性計畫。
- 3. 更新完成後，更新區整體地價與房價均會上揚，在地價稅、房屋稅、土地增值稅等稅收，將因環境改良而有所增加，地方政府於實質稅收上將獲益匪淺。

（三）地區里民與地區環境之整體效益

- 1. 新後建築物於沿街面留設人行步道，留設面積為493.38m²，提供使用者舒適、便利的步行環境，並改善地區之良好步行空間與視覺景觀。
- 2. 合對建築與景觀植栽風格設計形塑地區特色，並增加空地及植栽綠化，與整體市容景觀的美感，形塑當地新風貌。
- 3. 藉由法定車位提供自身充足停車空間，減少本地區之路邊違規停車問題，使本開發案之停車不影響周圍環境，進而促進周邊進出道路之暢通與安全性。本案實設123部汽車停車位(≥86部法定汽車停車位)，實設185部機車停車位(≥185部法定機車停車位)，實設28部自行車停車位(≥28部法定自行車停車位)。

貳拾貳、實施進度

本計畫事業計畫併送權利變換計畫，並於都市更新權利變換計畫核定後進行申請建照、地上物建物拆除、工程施工等事項，其全案預估實施進度詳見表 22-1 所示。

表22-1 都市更新事業實施進度表

序號	進度	117年					118年			119年			120年				121年					122年		
		6月	7-10月		11-12月		1-12月			1-12月			1-7月		8-12月		1-2月	3-4月	5-10月		11-12月		1-2月	3-4月
1	事業計畫核定公告																							
2	權利變換計畫核定公告																							
3	申請拆除及建造執照																							
4	改良物殘餘價值補償																							
5	申請更新期間稅捐減免																							
6	土地補償金發放作業																							
7	地上物騰空拆除																							
8	工程施工																							
9	申請使用執照																							
10	送水送電																							
11	申請測量																							
12	釐正圖冊																							
13	接管																							
14	計算及找補差額價金																							
15	產權登記																							
16	申請更新後稅捐減免																							
17	更新成果備查																							

註：未來仍以實際進度為準。

貳拾參、相關單位配合辦理事項

本案尚無相關單位配合辦理事項。

貳拾肆、其他應加表明之事項

一、專屬網頁及聯絡資訊

依新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點，設置專屬網頁提供相關訊息查詢，相關資訊將持續更新，其相關資訊與聯絡窗口如下：

實施者：新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會

連絡電話：0911-581-101

聯絡地址：新北市土城區裕民路92巷25弄10號5樓

專屬網站：<https://reurl.cc/Gn3Mop>

內政部國土管理署

電話：（02）8771-2345

網址：<https://www.cpami.gov.tw/>

新北市政府都市更新處

電話：（02）2950-6206

網址：<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>

附錄一：更新地區公告函

檔 號： 保存年限：	新北市政府 公告
發文日期：中華民國113年3月13日 發文字號：新北府城更字第11346026702號 附件：	
主旨：「劃定新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地更新地區」自113年3月15日零時起實施。 依據：都市更新條例第9條及同法施行細則第3條。 公告事項： 一、劃定新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地更新地區。 二、公告期間：自113年3月15日起30日。 三、公告地點： (一)本府、本府都市更新處、本市蘆洲區公所公告欄、刊登本府公報。 (二)本府都市更新處網站(https://www.uro.ntpc.gov.tw/)，點選「服務專區」之「劃定更新地區及訂定都市更新計畫」查詢本案。	
市長 侯友宜	
第1頁，共1頁	

副本

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號1.2樓
承辦人：馮景璋
電話：(02)29506206 分機611
傳真：(02)29506552
電子信箱：AP8173@ntpc.gov.tw

106
臺北市大安區建國南路一段161號5樓
受文者：君澤都市建築股份有限公司

發文日期：中華民國113年3月13日
發文字號：新北府城更字第11346026702號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關臺端提議「劃定新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地更新地區」一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依都市更新條例(下稱本條例)第10條第2項規定辦理並復臺端113年1月12日光華更字第1130112001號提議函。
- 二、有關臺端依「新北市政府受理提議劃定更新地區作業原則(下稱本原則)」第4點規定提議劃定更新地區一案，經查提議文件尚符合本原則相關規定，且貴社區係鑑定屬高氯離子鋼筋混凝土建築物並經本府工務局備查在案，尚符合本條例第7條規定，本次係以蘆洲區光華段329地號1筆土地為迅行劃定更新地區，並自113年3月15日起實施，請轉知其他所有權人知悉。如需參閱紙本，請於公告期間113年3月15日至113年4月13日內，至本府都市更新處、本市蘆洲區公所公告欄或至本府都市更新處網站(<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>)，點選「服務專區」之「劃定更新地區及訂定都市更新計畫」查詢本案。
- 三、都市更新推動之關鍵主要在於所有權人意願之整合，後續都市更新事業計畫報核時，仍需依都市更新相關法規簽署一定比率事業計畫同意書，故請貴社區住戶持續整合凝聚

共識，並適時告知社區全體住戶推動情形，俾後續順利推動社區都更重建事宜。

四、另劃定更新地區主要係引導範圍內都市更新事業推動，未來實際都更事業範圍仍應依審竣發布之都市更新事業計畫範圍為準。

正本：李素珠(請轉知其他所有權人)
副本：君澤都市建築股份有限公司

市長 侯友宜

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

發布實施

劃定新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地
更新地區書



擬定機關：新北市政府
中華民國 113 年 3 月



劃定更新地區審核摘要表		
項	目	說
案	名	劃定新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地更新地區
劃定都市更新地區法令依據		都市更新條例第7條第1項第2款
劃定都市更新地區機關		新北市政府
自擬都市更新計畫或變更都市更新計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名		李素珠
公開展覽起訖日期	公開展覽	依都市更新條例第9條規定，由各級主管機關公告實施
	公開說明會	依都市更新條例第9條規定，由各級主管機關公告實施
人民團體對本案之反應意見		無
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	依都市更新條例第9條規定，由各級主管機關公告實施

發布實施

劃定新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地更新地區範圍圖



附錄二：新北市都市更新單元劃定基準檢討表影本

新北市都市更新單元劃定基準檢討表

壹、基本資料			
申請日期	113 年 4 月 12 日	申請人	  (請簽章)
更新單元面積(m ²)	1930m ²		
行政區及地號	蘆洲區光華段329地號1筆土地		

☒重建 ☐全部以整建或維護方式處理(請填「貳一、八」、「拾」) ☐災損危險建築(請填「貳一、九」、「陸」)

貳、劃定基準 (應符合下列各項規定，申請人請先自行檢核)	自行檢核	審查結果	備註
一、更新單元不得位於非都市發展用地。 更新單元不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但有下列情形者，不在此限： (一)符合本條例施行細則第21條所定情形。 (二)僅涉及細部計畫之擬定、變更者。	☒ 符合 ☐ 未涉及都市計畫變更 ☐ 涉及都市計畫變更且符合第__款	☐ 符合 ☐ 符合	劃定基準 第4點
二、劃定更新單元時，不得造成毗鄰土地無法單獨建築。但該毗鄰土地或合法建築物所有權人確實不願參與更新，且經新北市(以下簡稱本市)都市更新審議委員會同意者，不在此限。 ※應檢附建築師簽證文件及毗鄰土地或合法建築物所有權人意願證明文件。	☒ 符合 ☐ 未符合，需提委員會同意	☐ 符合	劃定基準 第5點
三、經政府取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入前項更新單元面積。	☐ 符合 (詳【參、公共設施用地不計入面積檢討】) ☒ 無此情形	☐ 符合	劃定基準 第6點
四、更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達8公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達8公尺以上，且臨路總長度應達20公尺以上，並符合下列規定之一者： ※相鄰2個以上街廓之更新單元應符合劃定基準第7點規定	☒ 符合 (詳【肆、臨路條件檢討】)	☐ 符合	劃定基準 第7點
(一)為完整之計畫街廓。	☒ 符合 第__款	☐ 符合 第__款	

(二)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達1500平方公尺以上。 (三)臨接2條以上計畫道路，且面積達1000平方公尺以上。 (四)毗鄰土地已開發完成且無法合併更新，且有下列情形之一者： 1、面積1000平方公尺以上，且一次完成更新者。 2、面積500平方公尺以上未達1000平方公尺，且有下列情形之一者： (1)經政府代管。 (2)依土地法第73條之1規定由地政機關列冊管理。 (3)祭祀公業土地。 (4)以日據時期會社或組合名義登記。 (5)以神明會名義登記。 (6)土地總登記時，登記名義人姓名或住址記載不全。 (7)夾雜公有土地，且其面積不超過更新單元總面積之1/2。 (五)面積500平方公尺以上，且有下列情形之一，並經本市都市更新審議委員會同意者： 1、更新單元內4樓以上合法建築物坐落之基地面積達更新單元面積1/2。 2、更新單元內合法建築物原建築容積合計高於更新單元基準容積者。	第__目() (第5款詳【伍、規模適用檢討】)	第__目()	
五、更新單元內重建區段建築物投影比率應符合下列規定： (一)更新單元為完整街廓，其建築物投影比率不低於1/4。 (二)更新單元位於法定山坡地，其建築物投影比率不低於1/2。 (三)非屬前2款之更新單元，其建築物投影比率不低於1/3。	☐ 符合 第__款 (詳【柒、建築物投影比率檢討】)	☐ 符合 第__款	
(備註一)位於經劃定應實施更新之地區內，且於中華民國110年9月9日前申請事業概要、都市更新事業計畫或籌組都市更新會，免檢討前項規定。	☐ 符合 類型	☐ 符合 類型	

(原二) 都市更新計畫另有規定者，免檢討前項規定。 (原三) 位於經劃定應實施更新之地區內，且於中華民國110年9月9日起申請事業概要、都市更新事業計畫或籌組都市更新會已依前項規定檢討。			
六、坐落相鄰2個以上街廓基地之更新單元或屬本府核准專案計畫之不相鄰二個以上跨街廓基地之更新單元，應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。	☐ 符合 ☐ 非本類型	☐ 符合	劃定基準 第8點
前項更新單元應符合下列規定： (一) 其中一街廓之建築基地應符合第6點第1項第1款至第3款規定之一。 (二) 整體更新單元應符合第7點規定。	☐ 符合 第__款	☐ 符合 第__款	
七、更新單元位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內屋齡30年以上建築物投影面積占全部建築物總投影面積之比率應達1/2。但屬高潛勢土壤液化地區，建築物之屋齡得放寬至20年以上。	☐ 符合 (詳【捌、建築物屋齡檢討】) ☐ 非本類型	☐ 符合	劃定基準 第9點
前項更新單元應符合第4點至第8點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合下列情形： (原一) 符合附表一所列指標2項以上。 (原二) 位於下列區域之一者，符合附表一所列指標1項： (一) 大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300公尺範圍內。 (二) 面臨寬30公尺以上之計畫道路，且其臨路長度達20公尺以上。	☐ 符合 類型 第__款 (詳【玖、重建區段建築物及地區環境狀況檢討】)	☐ 符合 類型 第__款	
八、更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式處理者，得不受第4點至第9點規定之限制。但位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內建築物及地區環境狀況應符合附表二所列指標1項以上。	☐ 符合 (詳【拾、全部以整建或維護方式處理之建築物及地區環境狀況檢討】) ☒ 非本類型	☐ 符合	劃定基準 第10點

九、更新單元符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第5點至第9點規定之限制：	☒ 符合 第__款 (詳【陸、危險建築物情形檢討】) ☐ 非本類型	☐ 符合 第__款	劃定基準 第11點
(一) 合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，亟需重建。 (二) 高氯離子混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。 (三) 符合都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法第三條規定。			
前項各款建築基地之周邊鄰接土地得合併辦理更新。但其土地之面積合計不得超過前項各款建築基地之面積。	☐ 符合 (詳【陸、危險建築物情形檢討】) ☒ 無此情形	☐ 符合	

肆、本基準第6點第1項之更新單元臨路條件檢討

更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達8公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達8公尺以上，且臨路總長度應達20公尺以上。

項次	道路名稱 (計畫道路或已指定建築線之現有巷道)	臨路長度 (m)	臨路寬度達8公尺	
			是	否
1	永樂街	30	√	
臨路長度合計(m) ≥ 20m		30 ≥ 20 (m)		
注意事項	1、「與基地退縮留設深度合計達8公尺」係指更新單元臨接道路至少應有1條道路寬度應達8公尺；若更新單元僅臨接1條道路，且該道路寬度未達8公尺時，應於基地內自行退縮並與該道路寬度合計達8公尺。 2、「臨路總長度應達20公尺」係指更新單元臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道長度累計加總達20公尺。 3、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元，其中一街廓之建築基地應符合本項規定。			

陸、符合本基準第11點危險建築物情形檢討				
更新單元符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第五點至第九點規定之限制：				
(一)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，亟需重建。				
(二)高氯離子混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。				
(三)符合都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法第三條規定。				
符合本基準第11點第1項各款建築基地之周邊鄰接土地得合併辦理更新。但其土地之面積合計不得超過前述各款建築基地之面積。				
棟別	建物門牌	符合本基準第11點第1項各款情形		
		是		否
		坐落基地面積(m ²) (A)	工務局認定函號	
1	永樂街26巷1號1樓	1,930	1090932033	
1	永樂街26巷1號2樓	1,930	1090932033	
1	永樂街26巷1號3樓	1,930	1090932033	

1	永樂街26巷1號4樓	1,930	1090932033	
1	永樂街26巷1號5樓	1,930	1090932033	
1	永樂街26巷3號1樓	1,930	1090932033	
1	永樂街26巷3號2樓	1,930	1090932033	
1	永樂街26巷3號3樓	1,930	1090932033	
1	永樂街26巷3號4樓	1,930	1090932033	
1	永樂街26巷3號5樓	1,930	1090932033	
1	永樂街26巷5號1樓	1,930	1090932033	
1	永樂街26巷5號2樓	1,930	1090932033	
1	永樂街26巷5號3樓	1,930	1090932033	
1	永樂街26巷5號4樓	1,930	1090932033	
1	永樂街26巷5號5樓	1,930	1090932033	
1	永樂街26巷7號1樓	1,930	1090932033	
1	永樂街26巷7號2樓	1,930	1090932033	
1	永樂街26巷7號3樓	1,930	1090932033	
1	永樂街26巷7號4樓	1,930	1090932033	
1	永樂街26巷7號5樓	1,930	1090932033	
2	永樂街28號1樓	1,930	1090932033	
2	永樂街28號2樓	1,930	1090932033	
2	永樂街28號3樓	1,930	1090932033	
2	永樂街28號4樓	1,930	1090932033	
2	永樂街28號5樓	1,930	1090932033	
2	永樂街30號1樓	1,930	1090932033	
2	永樂街30號2樓	1,930	1090932033	
2	永樂街30號3樓	1,930	1090932033	
2	永樂街30號4樓	1,930	1090932033	
2	永樂街30號5樓	1,930	1090932033	
2	永樂街32號1樓	1,930	1090932033	
2	永樂街32號2樓	1,930	1090932033	

2	永樂街32號3樓	1,930	1090932033	
2	永樂街32號4樓	1,930	1090932033	
2	永樂街32號5樓	1,930	1090932033	
2	永樂街34號1樓	1,930	1090932033	
2	永樂街34號2樓	1,930	1090932033	
2	永樂街34號3樓	1,930	1090932033	
2	永樂街34號4樓	1,930	1090932033	
2	永樂街34號5樓	1,930	1090932033	
2	永樂街36號1樓	1,930	1090932033	
2	永樂街36號2樓	1,930	1090932033	
2	永樂街36號3樓	1,930	1090932033	
2	永樂街36號4樓	1,930	1090932033	
2	永樂街36號5樓	1,930	1090932033	
2	永樂街38巷2號1樓	1,930	1090932033	
2	永樂街38巷2號2樓	1,930	1090932033	
2	永樂街38巷2號3樓	1,930	1090932033	
2	永樂街38巷2號4樓	1,930	1090932033	
2	永樂街38巷2號5樓	1,930	1090932033	
2	永樂街38巷4號1樓	1,930	1090932033	
2	永樂街38巷4號2樓	1,930	1090932033	
2	永樂街38巷4號3樓	1,930	1090932033	
2	永樂街38巷4號4樓	1,930	1090932033	
2	永樂街38巷4號5樓	1,930	1090932033	
2	永樂街38巷6號1樓	1,930	1090932033	
2	永樂街38巷6號2樓	1,930	1090932033	
2	永樂街38巷6號3樓	1,930	1090932033	
2	永樂街38巷6號4樓	1,930	1090932033	
2	永樂街38巷6號5樓	1,930	1090932033	
2	永樂街38巷8號1樓	1,930	1090932033	

2	永樂街38巷8號2樓	1,930	1090932033	
2	永樂街38巷8號3樓	1,930	1090932033	
2	永樂街38巷8號4樓	1,930	1090932033	
2	永樂街38巷8號5樓	1,930	1090932033	
合計(m ²)		ΣA=1930(m ²)		
應核算之更新單元面積(m ²) (B)		1930(m ²)		
※扣除第6點第2項後之更新單元面積				
計算結果(ΣA/B ≥ 1/2) 應併列計算式		1930/1930=1>1/2		
※併同更新土地面積合計不得超過前項各款建築基地之面積(本基準第11點第2項)				
注意事項	符合本基準第11點第1項各款情形者，應檢附本府工務局認定函或依都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法第2條提出評估報告書。			

建築師簽屬卡及鑑定切結書

附件一

新北市劃定更新單元 建築師、專業技師或機構簽署卡

編號：C120419428

建築師、專業技師或機構名稱：蔡世鏗建築事務所

地址：台北市中正區臨沂街59巷17號

聯絡電話：(02) 23576469

建築師、專業技師本人簽署：

執業圖記：



蔡世鏗

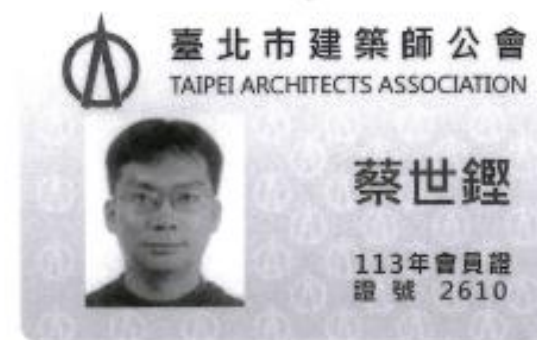
製卡日期：

製卡人員：

附件：建築師：開業證書、當年度建築師公會會員證及身分證

專業技師：技師證書、職業執照、當年度技師公會會員證及身分證。

(以上影本加蓋建築師或專業技師私章)



與正本相符

與正本相符



與正本相符





臺北市建築師開業證書

據 蔡世鏗 建築師申請在本市設立事務所執行業務經審查
與建築師法第七條規定相符准予登記開業特發給開業證書此證

建築師姓名：蔡世鏗

身分證統一編號：C120419428

出生年月日：民國62年5月30日

開業證字號：工師業字第B001703號

事務所名稱：蔡世鏗建築師事務所

事務所地址：台北市萬華區貴陽街二段209號2樓

建築師證書：建證字第004624號

有效期限：民國114年6月22日



上給 蔡世鏗 建築師收執

局長 黃景茂



中華民國 108 年 6 月 21 日

張僅馨 核對

與正本相符

附件二

新北市劃定更新單元 建築師、專業技師鑑定切結書

有關新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地劃定更新單元之相關檢討內容，經立切結書人鑑定結果，內容屬實，其相關法律責任由立切結書人自行負責。惟恐口說無憑，特立此書。

此致

新北市政府都市更新處

立切結書人(建築師或專業技師簽章)：蔡世鏗建築事務所

身分證字號：C120419428

地址：台北市中正區臨沂街59巷17號

連絡電話：(02) 23576469

連絡日期：



蔡世鏗

劃定基準第五點：畸零地及法定空地檢討

畸零地、法定空地檢討說明書

有關本所受新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地都市更新委託辦理新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地之都市更新案建築規劃設計，本案基地範圍之法定空地檢討及是否造成鄰地為畸零地，說明如下：

- 一、 本案基地範圍週邊建築現況。(詳附件 1)
- 二、 本案基地南側鄰有接 12M 計畫道路(永樂街)、東側鄰有接 8M 計畫道路(永樂街 26 巷)、西側鄰有接 8M 計畫道路(永樂街 38 巷)。(詳附件 1)
- 三、 本案基地北側領有 78 蘆使字第 00579 號在案。(詳附件 2)
- 四、 經調閱本案基地範圍內領有 77 蘆使字第 01841 號使用執照部分，確認本案基地並無重複使用範圍，無涉及法定空地重複使用情形。

綜上所述，本案基地位於新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地其使用範圍無涉及法定空地重複使用，亦無造成鄰地為「新北市畸零地使用規則」所稱之畸零地，特此說明。

此致
新北市政府都市更新處

說明人：蔡世鏗建築師事務所
建築師：蔡世鏗

蔡世鏗

中 華 民 國 113 年 04 月 11 日



(一) 附圖

劃定基準第六點：臨路檢討說明

請執本照影本及電話配管圖送請北區電信管理局審核

臺北縣政府工務局使用執照存根

762 號
78 號字第 579 號

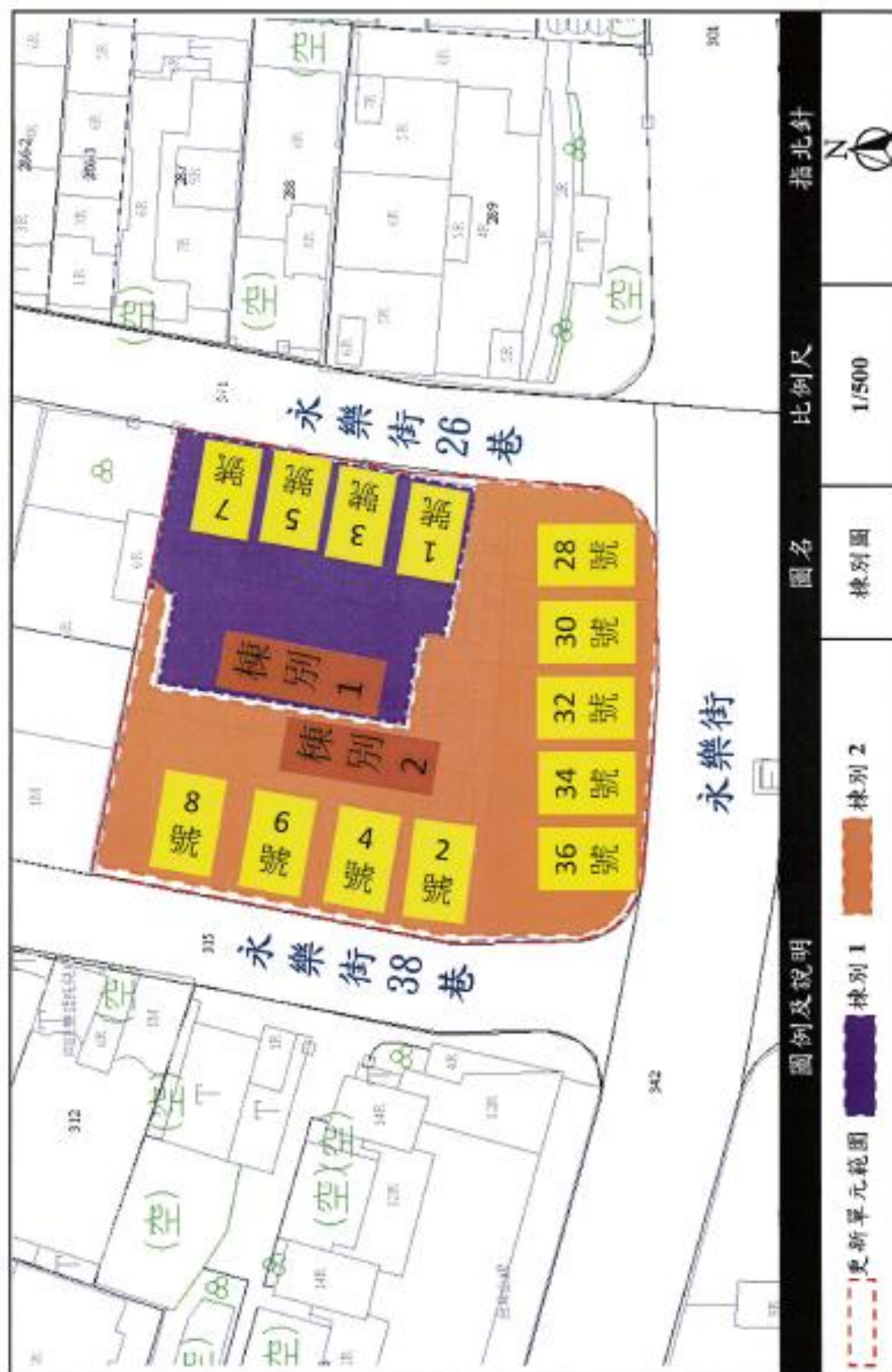
起造人姓名				住址	台南市國華路一段 501 巷 227 號		
建築類別	新建			構造種類	RC 造		
使用分區	住宅區			層樓戶數	10 層		
建築地點	地址	4 號重開市	永樂路 26 巷 9 號及 11 巷 14 號	光華路	328-333 號		
基地面積	騎樓	其他	1117.25	建築率	1.83	法定容積率	913.28
建築	建築	各類	各類	各類	建築	各類	各類
	地下層	200.52	3.0 m	儲藏室	第六層	200.52	3.0 m
	騎樓	200.52	3.0 m	第七層	200.52	3.0 m	3.0 m
	第一層	199.77	4.0 m	住宅	第八層	200.52	3.0 m
	第二層	200.52	3.25 m	住宅	第九層	200.52	3.0 m
	第三層	200.52	3.25 m	住宅	第十層	200.52	3.0 m
	第四層	200.52	3.25 m	住宅	第十一層	200.52	3.0 m
	第五層	200.52	3.25 m	住宅	第十二層	200.52	3.0 m
	防空	地上	200.52	3.0 m	室內	200.52	3.0 m
	避難	地下	200.52	3.0 m	室外	200.52	3.0 m
總高	17.88 m		建築高度	18 m			
設計人姓名	李丙丁		事務所名稱	李丙丁建築師事務所			
監造人姓名	李丙丁		事務所名稱	李丙丁建築師事務所			
承造人姓名	朱照茂		營造廠名稱	克群營造工程股份有限公司			
工程造價	3,494,000 元		竣工日期	78 年 3 月 6 日			
發照日期	78 年 4 月 18 日		開工日期	77 年 2 月 27 日			
建築執照	76 建字第 貳伍玖肆 號						

校對 校對 校對

附件(二)



劃定基準第十一點：危險建築物情形檢討說明



副本

檔 號：
保存年限：

新北市政府工務局 函

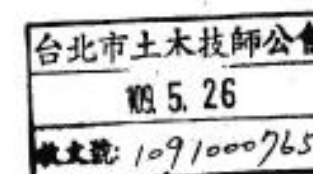
地址：22001 新北市板橋區中山路1段161號5樓
承辦人：林加芳
電話：(02)29603456 分機5811
傳真：(02)29678534
電子信箱：ah0882@ntpc.gov.tw



105
臺北市東興路28號9樓

受文者：台北市土木技師公會

發文日期：中華民國109年5月20日
發文字號：新北工建字第1090932033號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：



主旨：有關貴管委會申請「本市蘆洲區永樂街26巷1~7號（單）、28~36號（雙）及38巷2~8號（雙），各附2至5樓，計65戶，高氣離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告」核備(拆除重建)一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本府城鄉發展局109年4月30日新北城更字第1094704695號函、台北龍族公寓大廈管理委員會109年4月27日申請書併附台北市土木技師公會109年4月28日北土技字第1092000405號高氣離子混凝土建築物安全鑑定報告書及本局109年4月20日新北工建字第1090707442號函續辦。
- 二、有關鑑定報告書，經本局查核其鑑定項目及內容尚符新北市政府高氣離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點第9點第1至4款拆除重建規定，本局同意備查。惟本案經台北市土木技師公會(蔡震邦、賴建宏等2名技師)簽證在案，如有簽證不實部份，簽證技師應依法負其責任。
- 三、依據前項實施要點第11點第4項規定：「補助款戶數之計算以使用執照為準。」，卷查本案領有77蘆使字第1841號使用執照(76蘆建字第2310號建造執照)及門牌資料查證，申請並經核備得請領補助款戶數共計為65戶。
- 四、依上開要點規定高氣離子建築物所有權人得至本局辦理補助款之申請：
 - (一)高氣離子建築物所有權人於完成拆除或補強防蝕工程後，得向本府申請補助，並得經區分所有權人會議決議，將全數之補助成立專戶保管。
 - (二)前項補助依建物登記之主建物面積計算。其為拆除者，每

正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府城鄉發展局 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓

承辦人：周詩翰

電話：(02)29506206 分機604

傳真：(02)29506556

電子信箱：AM3932@ntpc.gov.tw



24767

新北市蘆洲區永樂街26巷3號3樓

受文者：台北龍族公寓大廈管理委員會（
申請人：蔡惠吟君）（請轉知其他住戶）

發文日期：中華民國109年6月29日

發文字號：新北城更字第1094707348號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送貴管委會依據「新北市政府協助防災建築危險鑑定及評估要點」申請辦理「新北市蘆洲區永樂街26巷1-7號(單)、28-36號(雙)及38巷2-8號(雙)，各附2至5樓，共65戶」(台北龍族公寓大廈管理委員會)高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告書(定稿版)及簡要版之鑑定成果報告書各計1冊(含光碟)，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依貴管委會107年12月24日申請書、市府工務局109年5月20日新北工建字第1090932033號函及台北市土木技師公會109年6月8日北土技字第1092001039號函辦理。
- 二、旨揭建築物經市府工務局109年5月20日核備高氯離子鋼筋混凝土在案，另依「新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點」鑑定結果為：「有立即危險，建議拆除重建」。請貴管委會依旨揭要點第六點第二項：「自鑑定或結構評估結果經本府核定或備查之日起，結果屬建議辦理拆除重建或補強者，一年內向本府申請既有建築物拆除、整建或維護。」
- 三、副本檢送新北市政府工務局錄案，隨文檢附旨案鑑定報告書(定稿版)、簡要版之鑑定成果報告書各計1冊(含光碟)、申請書、同意書及切結書之影本，請貴局依旨揭要點第八點：「申請人未於第六點第二項之期限內申請既有建築物拆除、整建或維護者，本府主管建築機關得於必要時依建築法第七十七條、第八十一條及第九十一條規定辦理」辦理後續事宜。

正本：台北龍族公寓大廈管理委員會（申請人：蔡惠吟君）（請轉知其他住戶）

副本：台北市土木技師公會、新北市政府工務局(含附件)、新北市政府都市更新處

附錄三：實施者證明文件

正本	檔 號：
	保存年限：
新北市政府都市更新處 函	
	地址：220678新北市板橋區漢生東路266號1.2樓 承辦人：潘心婕 電話：(02)29506206 分機509 傳真：(02)29506556 電子信箱：AK9765@ms.ntpc.gov.tw
	236 新北市土城區裕民路92巷25弄10號5樓 受文者：新北市蘆洲區光華段329地號1筆 土地都市更新會(理事長:呂逸嫻)
發文日期：中華民國113年10月15日 發文字號：新北更推字第1134611655號 速別：普通件 密等及解密條件或保密期限： 附件：如說明三	
主旨：核准「新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會」 立案，請查照。	
說明： 一、依新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會發起人 113年9月12日申請書及都市更新會設立管理及解散辦法 (以下簡稱本辦法)第5條辦理。 二、更新會名稱：新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更 新會，理事長：呂逸嫻(身分證字號：F22425****)，會 址：新北市土城區裕民路92巷25弄10號5樓。 三、旨案前經本處以113年7月15日新北更推字第1134604347號 函核准籌組都市更新會在案，發起人據以辦理成立大會， 並檢具相關資料申請立案，本處核准「新北市蘆洲區光華 段329地號1筆土地都市更新會」立案及更新單元範圍，若 調整更新單元範圍，請依本辦法及「新北市都市更新單元 劃定基準」重新檢討及辦理。隨文檢送都市更新會立案證 書及圖記印模各1份正本。 四、本案後續更新會會員大會召開、通知及備查相關規定，請 依本辦法第7、8、11、12條規定辦理，另有關本案更新會 相關會計報告、執行情形備查，請依本辦法第29、30條規	
第1頁，共2頁	

- 定辦理，其餘未盡事宜，請逕依本辦法相關規定辦理。
- 五、依110年7月28日修正發布之「新北市都市更新單元劃定基準」第12點第2項規定：「更新單元範圍不得重疊。但符合本條例第三十七條規定並依第三十二條規定申請事業計畫報核者，『不受已核准籌組都市更新會或事業概要之範圍限制』」，爰請貴更新會積極儘速整合，倘若涉及更新單元範圍重疊者，本處得依行政程序法第93條規定保留本核准處分之廢止權。
- 六、依「新北市政府協助民間推動都市更新補助要點」規定，都市更新會得於核准立案函核發日之次日起180日內(114年4月13日)提出申請，若有補正必要者，補正期限為14日，並以1次為限，請於申請時效內檢附相關申請書表、補助計畫書及其他應檢附之證明文件向本處提出費用補助申請，相關資料請至本處網站(<https://www.uro.ntpc.gov.tw>)查詢。
- 七、受處分人對本核准處分如有不服者，請依訴願法第14條第1項、第3項及第58條第1項規定，自本件處分書達到之次日起30日內(以實際收受之日期為準，而非投遞日)繕具訴願書經由本處層轉新北市政府提起訴願。
- 八、本案處理之滿意度調查及相關建議，歡迎至「新北市政府雲端櫃檯申辦e服務」(網址：<https://pse.is/6gyzc8>))之「新北市政府人民申請案件處理情形滿意度意見調查表」網頁直接填寫問卷，您的相關意見作為市府提升案件服務品質之參考。

正本：新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會(理事長:呂逸嫻)
副本：新北市政府都市更新處更新推廣科(含圖記印模1份)

處長林炳勳



新北市政府都市更新處 都市更新會立案證書

發文字號：新北更推字第 1134611655 號

「新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地都市更新會」依法申請立案，本處同意並發給立案證書。

本立案證書自核准立案之日起至依據都市更新會設立管理及解散辦法第 33 條規定解散之日止。

都市更新會名稱：新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地都市更新會

理事長：呂逸嫻（身分證字號：F224259049）

法令依據：「都市更新條例」第 27 條、
「都市更新會設立管理及解散辦法」第 5 條

地址：新北市土城區裕民路 92 巷 25 弄 10 號 5 樓

更新單元範圍：新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地都市更新會

核准立案字號：113 年 10 月 15 日新北更推字第 1134611655 號

處長林炳勳

中華民國 113 年 10 月 15 日

「新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地都市更新會」

都市更新會圖記印模

核准字號：新北更推字第 1134611655 號

都市更新會名稱	新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地都市更新會		
辦公地點	新北市土城區裕民路 92 巷 25 弄 10 號 5 樓		
設立許可機關及年月日	新北市政府都市更新處 113 年 10 月 15 日		
理事長姓名	呂逸嫻（身分證字號：F224259049）		
都市更新會印鑑			理事長印鑑 

印鑑經核相符

處長林炳勳

附錄四：土地權屬清冊

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積 (m ²)	登記 序號	所有權人/ 管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	光華 段	329	1,930	5	林忠錦	1316/100000	25.40					
				7	江志昌	1478/100000	28.53					
				8	林寶碧	1478/100000	28.53					
				9	陳美霞	1522/100000	29.37	抵押權	新北市蘆洲區農會	陳美霞、王水吉	陳美霞	
				10	王福隆	1522/100000	29.37	抵押權				
				11	許松吉	1614/100000	31.15					
				15	洪武昌	1614/100000	31.15					
				16	洪幸子	1402/100000	27.06	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	洪幸子	洪幸子	
				19	辜慶雄	1402/100000	27.06	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	辜慶雄，債務額比例全部	辜慶雄	
				23	陳淑齡	1694/100000	32.69					
				26	李志祥	6088/100000	117.50					
				29	李碧蓮	1522/100000	29.37					
				30	李淑霞	1522/100000	29.37					
				31	李豐傳	1630/100000	31.46					
				32	李豐生	1630/100000	31.46					
				33	李豐實	4890/600000	15.73					
				36	李素珠	3250/100000	62.73					
				38	李建輝	3112/100000	60.06	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李建輝	李建輝	
								最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	李建輝，債務額比例全部	李建輝	
				39	李建發	1556/100000	30.03					
				44	黃彭淑蘭	1478/100000	28.53	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	黃彭淑蘭，債務額比例全部	黃彭淑蘭	
				46	蕭淑蕙	1614/100000	31.15					
				47	王秀珠	1694/100000	32.69	抵押權	台灣新光商業銀行股份有限公司	王秀珠	王秀珠	

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積 (m ²)	登記 序號	所有權人/ 管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
				52	徐素琴	1556/100000	30.03	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	徐素琴	徐素琴	
				53	陳薔薇	1478/100000	28.53					
				54	陳玉賢	1614/100000	31.15	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳玉賢	陳玉賢	
				56	吳旺在	1614/100000	31.15	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	吳旺在	吳旺在	
				57	王水吉	1316/100000	25.40					
				59	吳啟正	1402/100000	27.06	抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	吳啟正	吳啟正	
								最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	吳啟正，債務額比例債務全部	吳啟正	
				61	黃貞潔	1522/100000	29.37					
				62	林美利	1478/100000	28.53					
				65	薛文竣	1614/100000	31.15	抵押權	元大商業銀行股份有限公司	薛文竣	薛文竣	
				66	林永和	1402/100000	27.06					
				67	林錫池	1556/100000	30.03	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	林錫池，債務額比例全部	林錫池	
				68	李宜全	9780/600000	31.46					
				71	陳信賓	847/50000	32.69	抵押權	新光人壽保險股份有限公司	陳信賓	陳信賓	
				75	李銘男	847/50000	32.69	抵押權	新光人壽保險股份有限公司	李銘男	李銘男	
				76	李冠奇	847/50000	32.69	抵押權	新光人壽保險股份有限公司	李冠奇	李冠奇	
				77	許家慶	1402/100000	27.06	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	許家慶，債務額比例債務全部	許家慶	
								最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	許家慶，債務額比例債務全部	許家慶	
								最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	許家慶，債務額比例債務全部	許家慶	
								最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	許家慶，債務額比例債務全部	許家慶	
				80	李銘芳	847/50000	32.69	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	李銘芳，債務額比例全部	李銘芳	
				83	李尚祐	1614/100000	31.15	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	李尚祐，債務額比例全部	李尚祐	
				84	李珣茹	1556/200000	15.02	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	李珍琪，債務額比例全部	李珍琪、李珣茹	
				85	李珍琪	1556/200000	15.02					

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註	
	地段	地號	面積 (m ²)	登記 序號	所有權人/ 管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人		
				90	蔡文杰	1402/100000	27.06						
				93	廖郁芬	1522/100000	29.37	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	廖郁芬，債務額比例全部	廖郁芬		
								最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	廖郁芬，債務額比例全部	廖郁芬		
				94	陳慧真	1402/100000	27.06						
				95	陳蕙如	1614/100000	31.15	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	陳蕙如，債務額比例全部	陳蕙如		
				96	蔡惠吟	1402/100000	27.06	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	黃文安	黃文安		
				97	林展民	1402/100000	27.06	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	林展民，債務額比例債務全部	林展民		
				98	黃依婷	1402/100000	27.06	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	黃依婷，債務額比例債務全部	黃依婷		
				100	熊滿芳	1316/100000	25.40						
				101	李宗穎	1694/100000	32.69						
				104	呂逸嫻	1556/100000	30.03	最高限額抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	呂逸嫻，債務額比例全部	呂逸嫻		
				105	劉黃月	1556/100000	30.03	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	劉黃月，債務額比例全部	劉黃月		
				106	林克雄	1316/100000	25.40	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	林克雄，債務額比例全部	林克雄		
								最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	林克雄，債務額比例全部	林克雄		
				107	陳郭寶玉	1316/100000	25.40	最高限額抵押權	新光人壽保險股份有限公司	陳郭寶玉，債務額比例全部	陳郭寶玉		
								普通抵押權	林惠玲	陳郭寶玉，債務額比例全部	陳郭寶玉		
				108	洪聰喜	1614/100000	31.15	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	洪聰喜，債務額比例債務全部	洪聰喜		
				109	嚴芝蘭	1556/100000	30.03						
				110	許凱翔	847/50000	32.69	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	許凱翔，債務額比例全部	許凱翔		
				111	李宗達	4890/200000	47.19	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李宗達，債務額比例全部	李宗達		
								最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	李宗達，債務額比例全部	李宗達		
				112	李素珠	1694/100000	32.69						
				113	陳韻晴	1614/100000	31.15	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	陳韻晴，債務額比例全部	陳韻晴		
合計			1,930	-	-	-	1,930	-	-	-			

註：單元內土地坐落於新北市蘆洲區，本表依報核日114年8月29日土地登記簿謄本登載

附錄五：合法建築物權屬清冊

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌	面積 (m ²)	坐落地號	登記 序號	所有權人 /管理人	權利 範圍	持分面 積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義 務人	
1	4464	永樂街28號	105.08		2	熊滿芳	1/1	105.08					
2	4465	永樂街28號二樓	105.08		1	王水吉	1/1	105.08					
3	4466	永樂街28號三樓	105.08		1	林忠錦	1/1	105.08					
4	4467	永樂街28號四樓	105.08		4	林克雄	1/1	105.08	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	林克雄，債務額比例全部	林克雄	
									最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	林克雄，債務額比例全部	林克雄	
5	4468	永樂街28號五樓	105.08		2	陳郭寶玉	1/1	105.08	最高限額抵押權	新光人壽保險股份有限公司	陳郭寶玉，債務額比例全部	陳郭寶玉	
									普通抵押權	林惠玲	陳郭寶玉，債務額比例全部	陳郭寶玉	
6	4469	永樂街30號	114.72		2	林美利	1/1	114.72					
7	4470	永樂街30號二樓	114.72		1	黃彭淑蘭	1/1	114.72	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	黃彭淑蘭，債務額比例全部	黃彭淑蘭	
8	4471	永樂街30號三樓	114.72		1	江志昌	1/1	114.72					
9	4472	永樂街30號四樓	114.72		1	林寶碧	1/1	114.72					
10	4473	永樂街30號五樓	114.72		1	陳薔薇	1/1	114.72					
11	4474	永樂街32號	117.83		1	陳美霞	1/1	117.83	抵押權	新北市蘆洲區農會	陳美霞、王水吉	陳美霞	
12	4475	永樂街32號二樓	117.83		1	王福隆	1/1	117.83					
13	4476	永樂街32號三樓	117.83		1	李志祥	1/1	117.83					
14	4478	永樂街32號四樓	117.83		2	李志祥	1/1	117.83					
15	4479	永樂街32號五樓	117.83		1	李淑霞	1/1	117.83					
16	4477	永樂街34號	117.83		1	李志祥	1/1	117.83					
17	4480	永樂街34號二樓	117.83		2	李志祥	1/1	117.83					
18	4481	永樂街34號三樓	117.83		4	廖郁芬	1/1	117.83	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	廖郁芬，債務額比例全部	廖郁芬	
									最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	廖郁芬，債務額比例全部	廖郁芬	
19	4482	永樂街34號四樓	117.83		1	李碧蓮	1/1	117.83					
20	4483	永樂街34號五樓	117.83	2	黃貞潔	1/1	117.83						
21	4484	永樂街36號	124.56	1	李豐傳	1/2	62.28						
				2	李豐生	1/2	62.28						
22	4485	永樂街36號二樓	124.56	1	李豐傳	1/2	62.28						

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌	面積 (m²)	坐落地號	登記 序號	所有權人 /管理人	權利 範圍	持分面 積(m²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義 務人	
					2	李豐生	1/2	62.28					
23	4486	永樂街36號三樓	124.56		2	李宜全	1/1	124.56					
24	4487	永樂街36號四樓	124.56		1	李豐實	1/2	62.28					
					3	李宗達	1/2	62.28					
25	4488	永樂街36號五樓	124.56		2	李宗達	1/1	124.56	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李宗達債務額比例全部	李宗達	
									最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	李宗達債務額比例全部	李宗達	
26	4489	永樂街38巷2號	119.87		2	李素珠	1/1	119.87					
27	4490	永樂街38巷2號二樓	119.87		1	李素珠	1/1	119.87					
28	4492	永樂街38巷2號三樓	119.87		3	李宗穎	1/1	119.87					
29	4493	永樂街38巷2號四樓	119.87		1	陳淑齡	1/1	119.87					
30	4494	永樂街38巷2號五樓	119.87		1	王秀珠	1/1	119.87	抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	王秀珠	王秀珠	
31	4495	永樂街38巷4號	118.87		1	徐素琴	1/1	118.87	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	徐素琴	徐素琴	
32	4491	永樂街38巷4號二樓	118.87		1	李素珠	1/1	118.87					
33	4496	永樂街38巷4號三樓	118.87		2	李珣茹	1/2	59.435	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	李珍琪，債務額比例全部	李珍琪、李珣茹	
					3	李珍琪	1/2	59.435					
34	4497	永樂街38巷4號四樓	118.87		2	林錫池	1/1	118.87	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	林錫池，債務額比例全部	林錫池	
35	4498	永樂街38巷4號五樓	118.87		2	呂逸嫻	1/1	118.87	最高限額抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	呂逸嫻，債務額比例全部	呂逸嫻	
36	4499	永樂街38巷6號	118.87		2	李建輝	1/1	118.87	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李建輝	李建輝	
37	4500	永樂街38巷6號二樓	118.87		4	劉黃月	1/1	118.87	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	劉黃月，債務額比例全部	劉黃月	
38	4501	永樂街38巷6號三樓	118.87		1	李建輝	1/1	118.87	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	李建輝，債務額比例全部	李建輝	
39	4502	永樂街38巷6號四樓	118.87		1	李建發	1/1	118.87					
40	4503	永樂街38巷6號五樓	118.87		3	嚴芝蘭	1/1	118.87					
41	4504	永樂街38巷8號	120.70		2	陳信賓	1/1	120.70	抵押權	新光人壽保險股份有限公司	陳信賓	陳信賓	
42	4505	永樂街38巷8號二樓	120.70		2	李冠奇	1/1	120.70	抵押權	新光人壽保險股份有限公司	李冠奇	李冠奇	
43	4506	永樂街38巷8號三樓	120.70		2	李銘男	1/1	120.70	抵押權	新光人壽保險股份有限公司	李銘男	李銘男	
44	4507	永樂街38巷8號四樓	120.70		4	許凱翔	1/1	120.70	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	許凱翔，債務額比例全部	許凱翔	
45	4508	永樂街38巷8號五樓	120.70		4	李銘芳	1/1	120.70	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	李銘芳，債務額比例全部	李銘芳	
46	4509	永樂街26巷1號	123.18		1	許松吉	1/1	123.18					

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌	面積 (m²)	坐落地號	登記 序號	所有權人 /管理人	權利 範圍	持分面積(m²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
47	4510	永樂街26巷1號二樓	123.18		3	洪聰喜	1/1	123.18	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	洪聰喜，債務額比例債務全部	洪聰喜	
48	4511	永樂街26巷1號三樓	123.18		4	陳韻晴	1/1	123.18	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	陳韻晴，債務額比例全部	陳韻晴	
49	4512	永樂街26巷1號四樓	123.18		2	李尚祐	1/1	123.18	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	李尚祐，債務額比例全部	李尚祐	
50	4513	永樂街26巷1號五樓	123.18		1	吳旺在	1/1	123.18	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	吳旺在	吳旺在	
51	4514	永樂街26巷7號	123.18		2	陳蕙如	1/1	123.18	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	陳蕙如，債務額比例全部	陳蕙如	
52	4515	永樂街26巷7號二樓	123.18		2	薛文竣	1/1	123.18	抵押權	元大商業銀行股份有限公司	薛文竣	薛文竣	
53	4516	永樂街26巷7號三樓	123.18		1	陳玉賢	1/1	123.18	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳玉賢	陳玉賢	
54	4517	永樂街26巷7號四樓	123.18		1	洪武昌	1/1	123.18					
55	4518	永樂街26巷7號五樓	123.18		1	蕭淑蕙	1/1	123.18					
56	4519	永樂街26巷3號	120.67		1	洪幸子	1/1	120.67	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	洪幸子	洪幸子	
57	4520	永樂街26巷3號二樓	120.67		2	吳啟正	1/1	120.67	抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	吳啟正	吳啟正	
									最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	吳啟正，債務額比例債務全部	吳啟正	
58	4521	永樂街26巷3號三樓	120.67		2	蔡惠吟	1/1	120.67	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	黃文安	黃文安	
59	4522	永樂街26巷3號四樓	120.67		4	許家慶	1/1	120.67	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	許家慶，債務額比例債務全部	許家慶	
									最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	許家慶，債務額比例債務全部	許家慶	
									最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	許家慶，債務額比例債務全部	許家慶	
									最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	許家慶，債務額比例債務全部	許家慶	
60	4523	永樂街26巷3號五樓	120.67		1	辜慶雄	1/1	120.67	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	辜慶雄，債務額比例全部	辜慶雄	
61	4524	永樂街26巷5號	120.67		3	林永和	1/1	120.67					
62	4525	永樂街26巷5號二樓	120.67		3	蔡文杰	1/1	120.67					
63	4526	永樂街26巷5號三樓	120.67		3	林展民	1/1	120.67	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	林展民，債務額比例債務全部	林展民	
64	4527	永樂街26巷5號四樓	120.67		3	黃依婷	1/1	120.67	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	黃依婷，債務額比例債務全部	黃依婷	
65	4528	永樂街26巷5號五樓	120.67		3	陳慧真	1/1	120.67					
合計			7,730.15					7,730.15					

註：單元內建物坐落於新北市蘆洲區光華段，本表依報核日114年8月29日建物登記簿謄本登載

附錄六：文化局意見往來公文

正本

檔 號：

保存年限：

新北市政府文化局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號28樓
承辦人：黃仲薇
電話：(02)29603456 分機4497
傳真：(02)89535325
電子信箱：ap4752@ntpc.gov.tw



106084

臺北市大安區建國南路1段161號5樓

受文者：新北市蘆洲區光華段329地號等1

筆土地都市更新會

發文日期：中華民國114年3月20日

發文字號：新北文資字第1140522733號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴會函詢本市蘆洲區光華段329地號等1筆土地是否涉及已指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值之合法建築物，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會114年3月13日君建字第1140313001號函。
- 二、為簡化及加速本市開發行為涉及有形文化資產查詢行政作業流程，本局自112年7月1日起不再受理以公文申請查詢相關文化資產敏感區位。
- 三、「新北市開發行為涉及有形文化資產查詢系統」自112年1月1日起正式上線，112年7月1日起查詢每筆地號收取新臺幣30元。倘有查詢需求，請貴事務所逕至該網站查詢(https://www.ntchgis.ntpc.gov.tw/Involve/Identity/Account/Login_Ntpc)，操作手冊請上該網站下載。

正本：新北市蘆洲區光華段329地號等1筆土地都市更新會

副本：

局長張嘉育



新北市政府



新北市開發行為涉及有形文化資產查詢結果

- 查詢編號：202504220006001
- 查詢時間：2025/04/22 16:34:11
- 有效時間：2025/07/21
- 查詢地點：蘆洲區光華段0329-0000地號

0329-0000

說明：

- 案地非依《文化資產保存法》指定或登錄在案之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。
- 若將於案地策定重大公共營造工程，請依文化資產保存法第35、58條辦理。
- 倘開發範圍有興建完竣逾50年之公有建築物及附屬設施群，或公有土地上所定著之建築物及附屬設施群自建築物興建完竣逾50年者，應請依文化資產保存法第15條規定，於處分前函報新北市政府進行文化資產價值評估。
- 依《文化資產保存法》第34條規定：「營造工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻礙其觀覽之通道。有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。」，有以上情事者，請該工程或開發行為人、起造人或申請人，於工程計畫實施或建築執照申領前，應將相關設計書圖(建議包含開發範圍配置圖、平面圖、立面圖、必要之施工安全防護圖說、其他疑涉及鄰近古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群保存措施圖說)送文化局審查。
- 若於施工期間發現具古蹟(含暫定古蹟)、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建築物，或文化資產埋藏，應請依《文化資產保存法》第33、57、77條規定，營造工程或其他開發行為進行中，發見具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之建築物、疑似考古遺址或具古物價值者，應即停止工程或開發行為之進行，並通知新北市政府。除前項措施外，主管機關應即進行調查，並送審議會審議，以採取相關措施，完成審議程序前，開發單位不得復工。
- 另若案地有涉及八里蘆城遺址範圍，說明如下：
 - 因位屬本市臺北港特定區區段徵收開發案公共工程第4分標範圍，依「文化資產保存法」第57條規定：「發見疑似考古遺址，應即通知所在地直轄市、縣(市)主管機關採取必要維護措施。營造工程或其他開發行為進行中，發見疑似考古遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並通知所在地直轄市、縣(市)主管機關。除前項措施外，主管機關應即進行調查，並送審議會審議，以採取相關措施，完成審議程序前，開發單位不得復工。」。
 - 另103年第6次新北市政府遺址審議委員會審查「新北市臺北港特定區區段徵收開發案公共工程第四分標」涉及「八里蘆城遺址」後續處理方式審議案決議：全區內如有任何開發行為，開發單位應委託符合考古遺址資格條件審查辦法第4條或第5條資格之考古學者專家或專業機構採取嚴格之施工監督方式(即全天候跟隨監督)辦理。

2025/04/25 11:57:34

1/2

09f86fc6-825c-422d-8c1f-3a1efab65ce2

202504220006001

- 本區域開發採取文化資產保護措施所衍生相關經費，申請建築之土地所有人得依「新北市政府辦理臺北港特定區區段徵收範圍抵償地所有權人採取文化資產保護措施補助作業要點」規定向新北市政府地政局申請補助。
- 依《文化資產保存法》第106條第1項第4款規定：「營造工程或其他開發行為，違反第57條第2項、第77條規定者...」及同項第5款：「發掘考古遺址、列冊考古遺址或疑似考古遺址，違反第51條、第52條或第59條規定。」，有以上情事之一者，處新臺幣30萬元以上200萬元以下罰鍰。

附錄七：綠美化環境景觀處意見往來公文

正本

檔 號：

保存年限：

新北市政府綠美化環境景觀處 函



106084

臺北市大安區建國南路一段161號5樓

受文者：新北市蘆洲區光華段329地號1筆
土地都市更新會

發文日期：中華民國114年3月20日

發文字號：新北景規字第1143552965號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴會函詢「新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」更新範圍內是否有公告列管之珍貴樹木或新北市樹木保護自治條例規範之樹木，如說明，請查照。

說明：

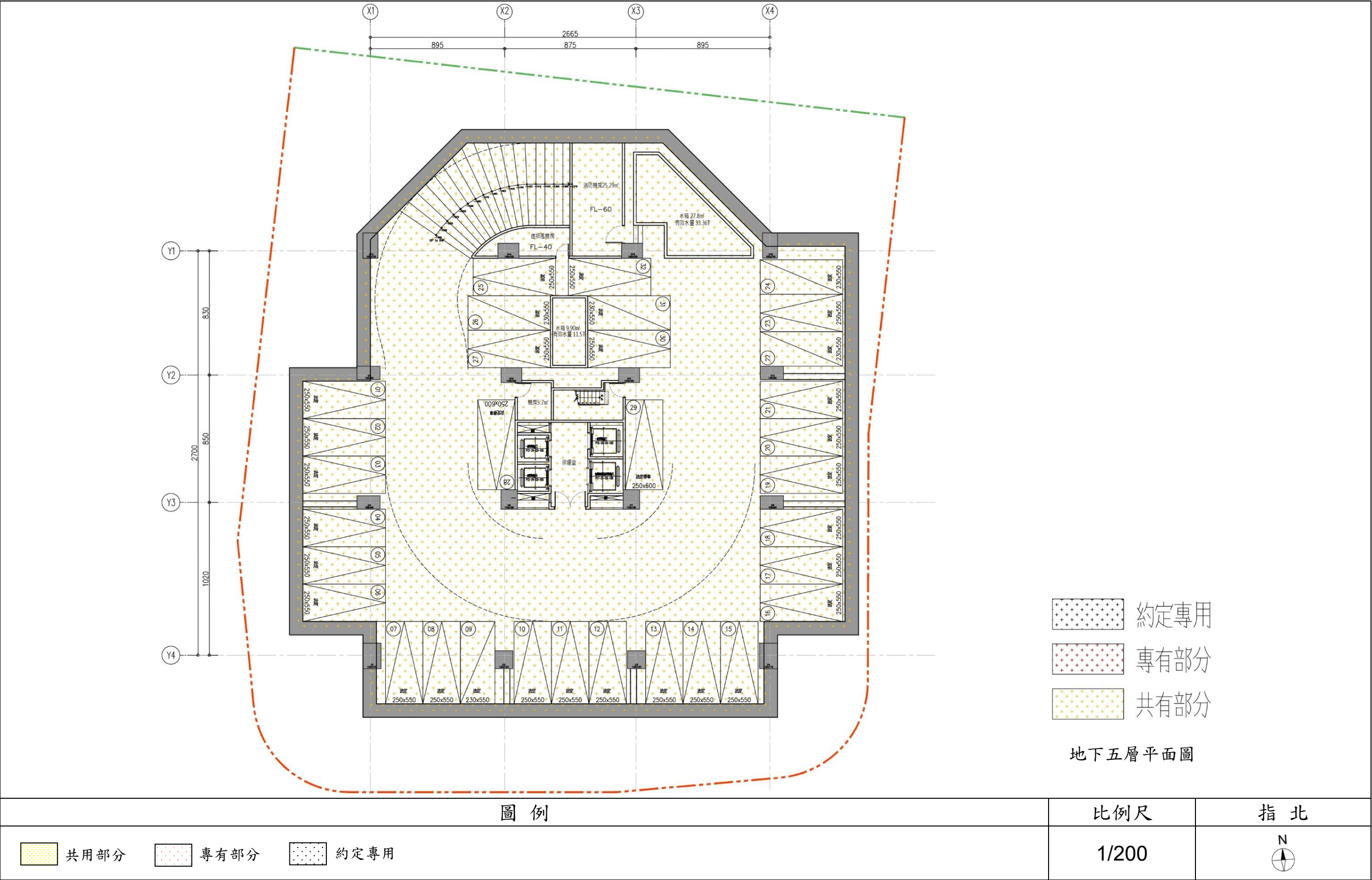
- 一、復貴會114年3月13日君建字第1140313002號函。
- 二、案址內目前尚未有本市列管珍貴樹木，倘有珍貴樹木認定疑慮，請將樹徑大小、樹木年齡及具地方特性、歷史性或學術研究價值等相關資料列冊函送本處協助認定。
- 三、住宅區土地內如有喬木樹幹直徑達60公分以上（離地高度1.3公尺處，若其已分枝者，以各分枝樹幹直徑合併計算之），請以原地保留為原則（後續發現者亦同），倘有遷植需求，請以基地內遷植為優先，並參考本處網站/下載專區/樹木遷植流程依新北市樹木保護自治條例提送遷植計畫審查，經核准後始得為之。

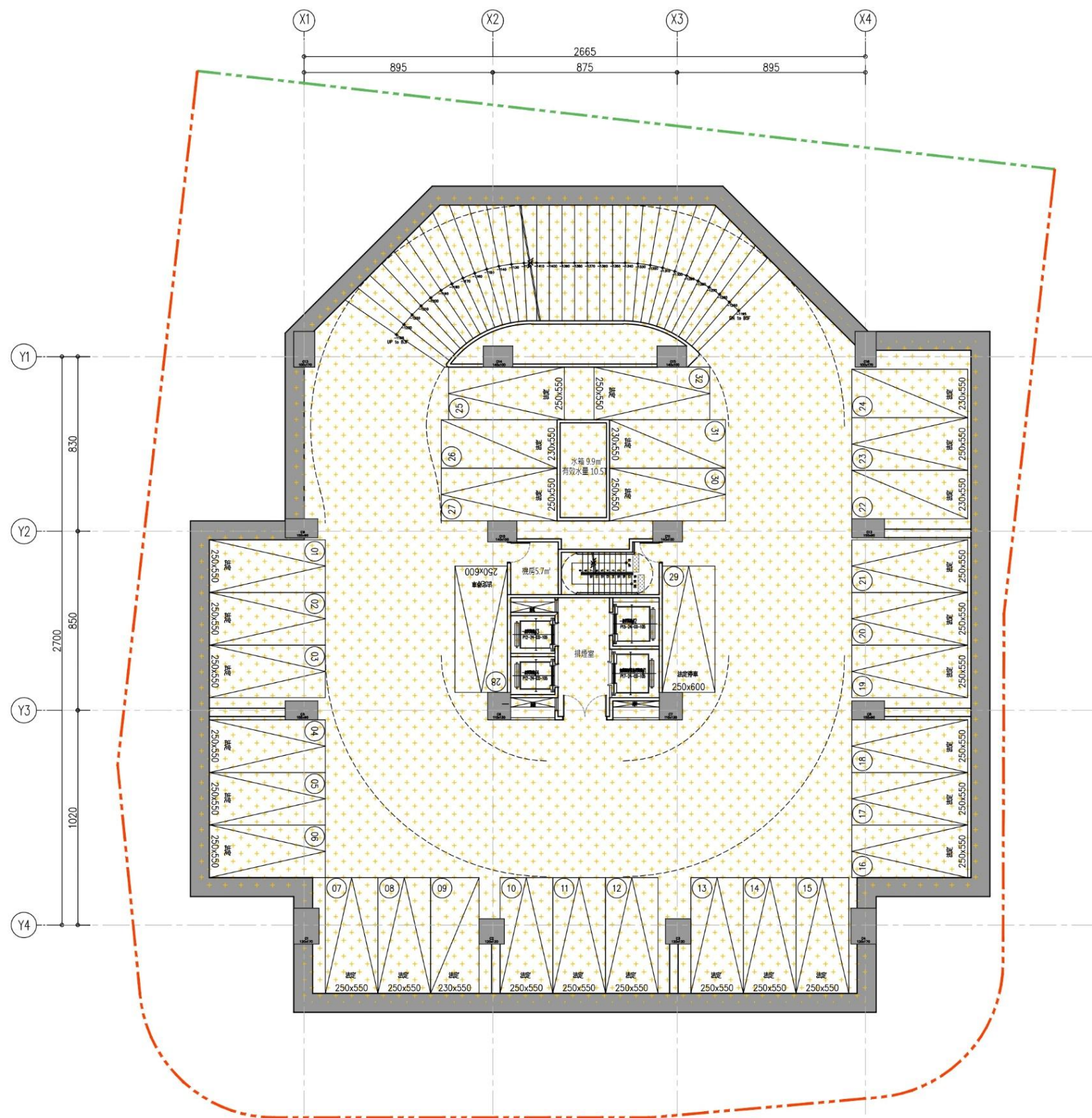
正本：新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會
副本：新北市三重區公所

處長林俊德

本案依分層負責規定授權業務主管決行

附錄八：共專有圖





約定專用
專有部分
共有部分
地下四層平面圖

圖例

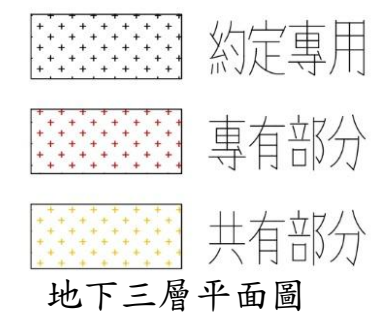
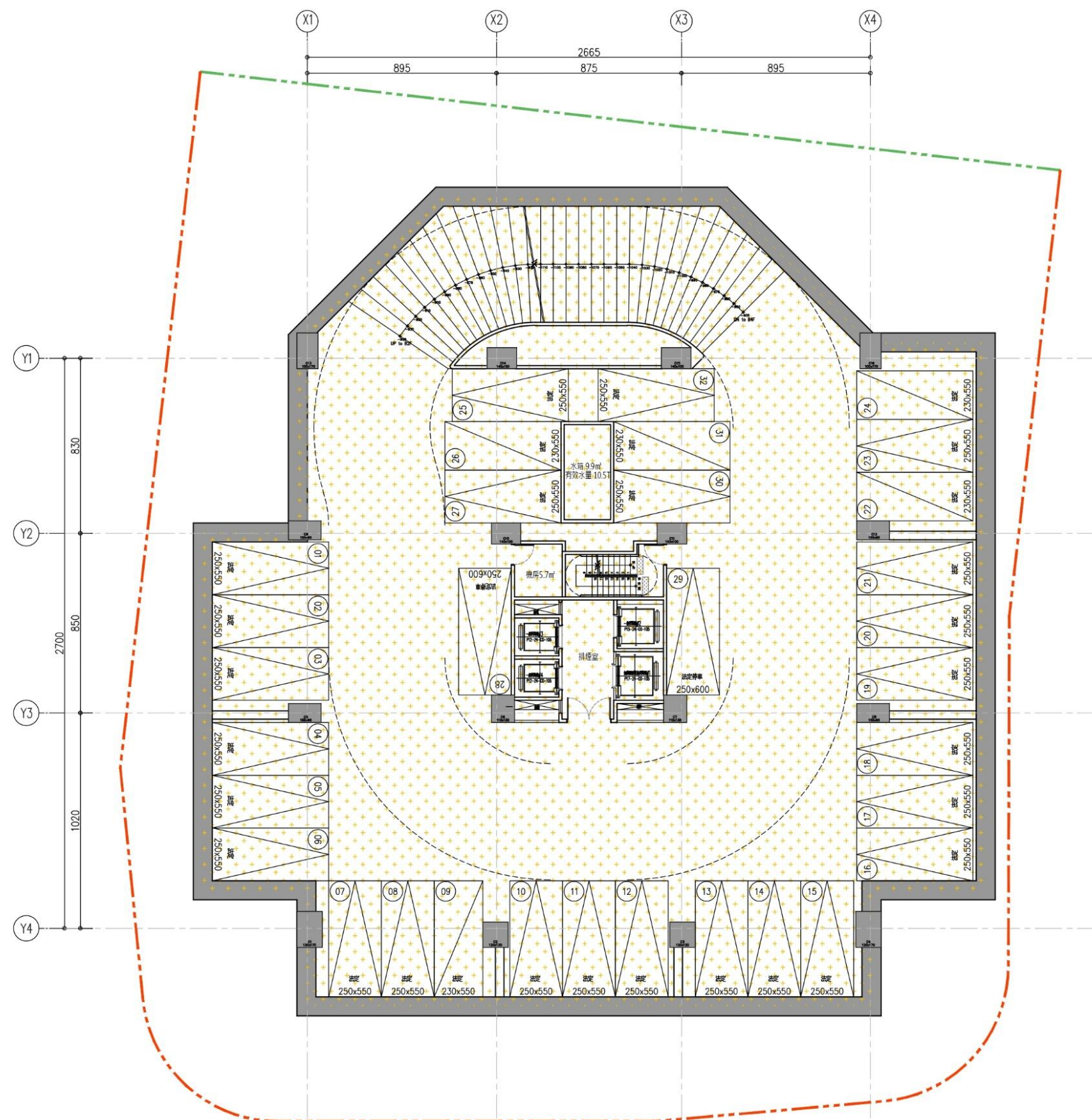
比例尺

指北

共用部分 專有部分 約定專用

1/200

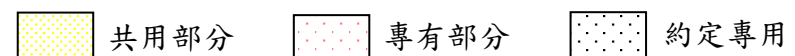




圖例

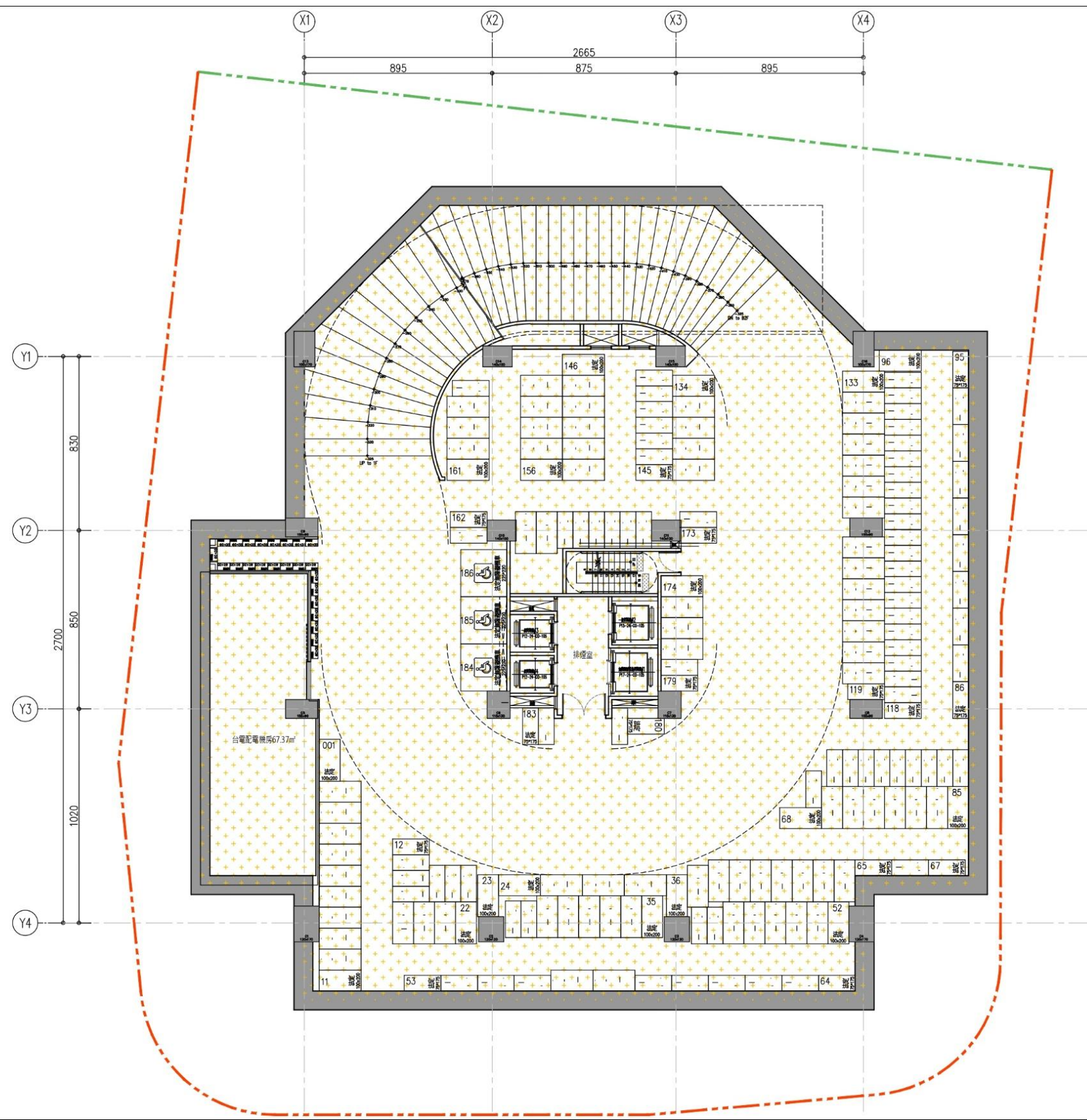
比例尺

指北



1/200





- 約定專用
- 專有部分
- 共有部分

地下一層平面圖

圖例

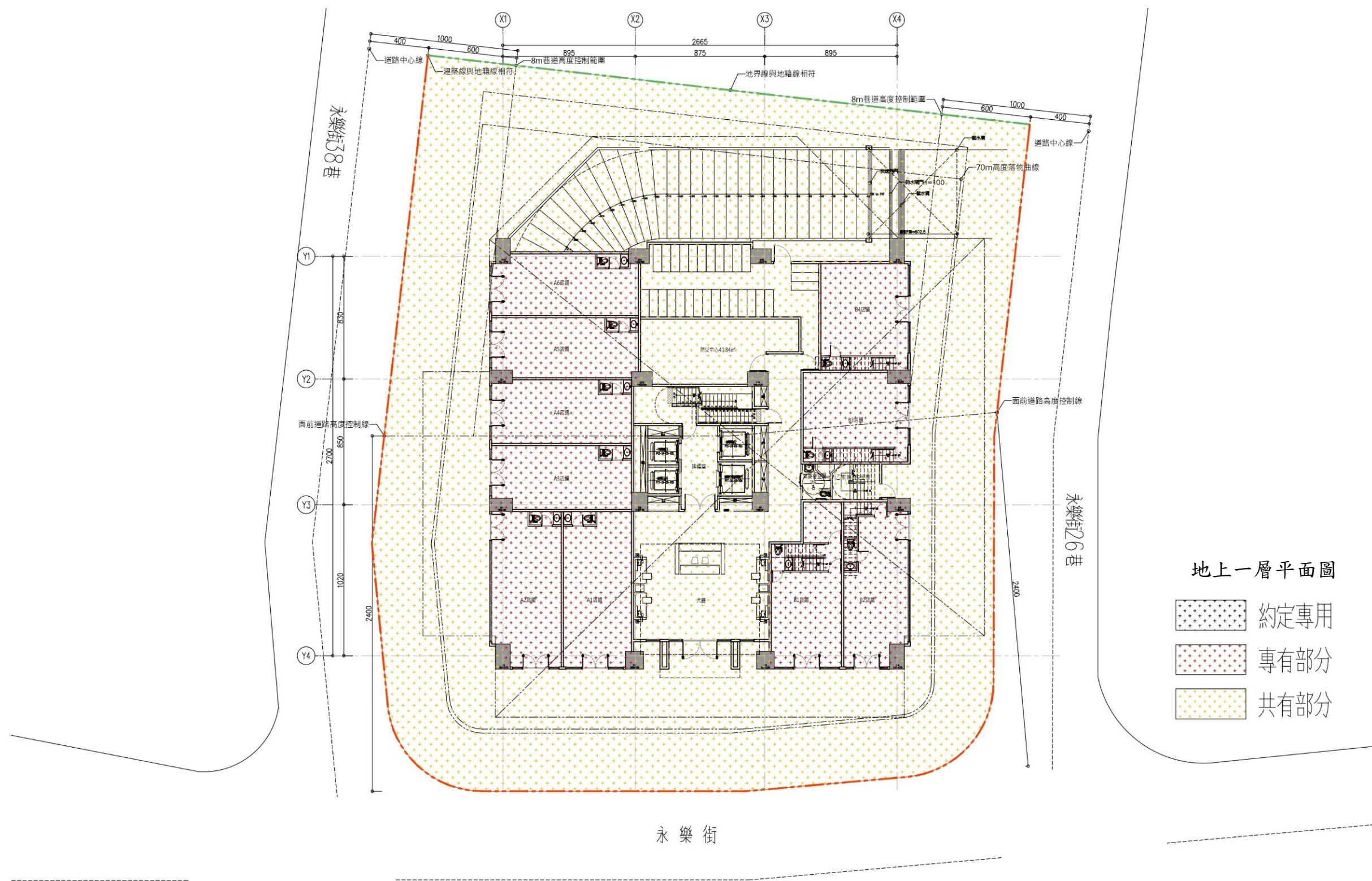
比例尺

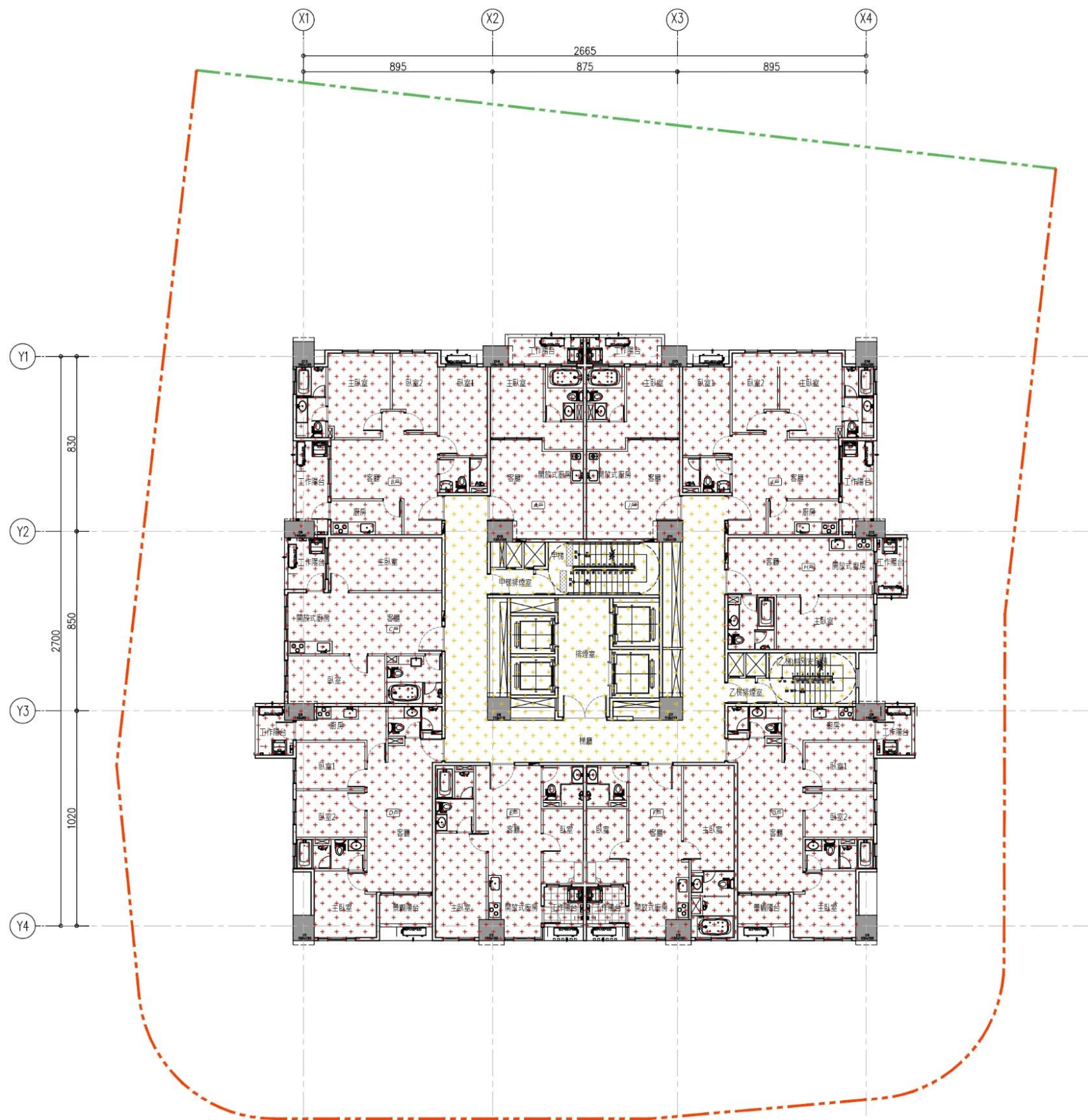
指北

- 共用部分
- 專有部分
- 約定專用

1/200







-  約定專用
-  專有部分
-  共有部分

地上三至五層平面圖

圖例

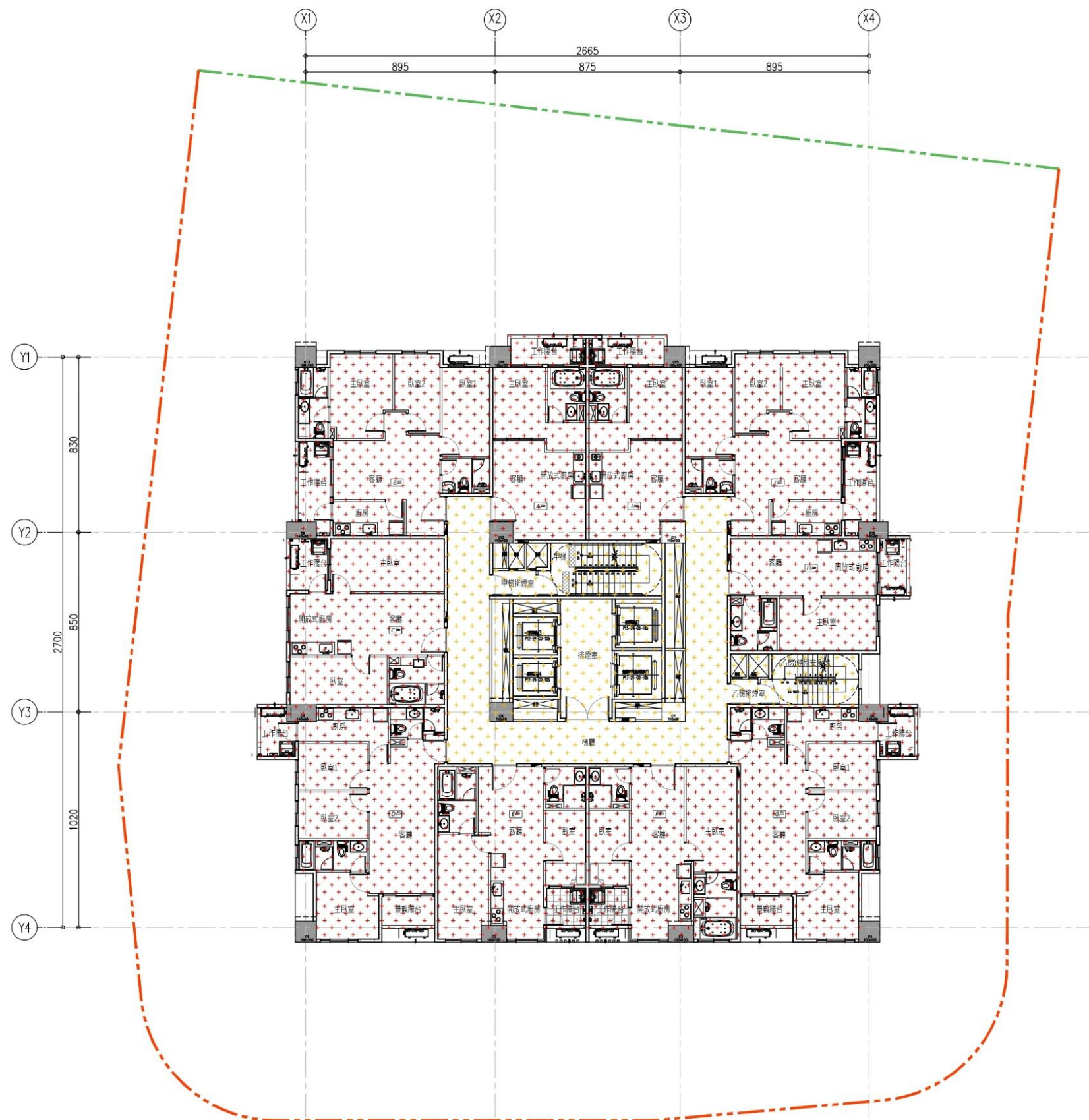
-  共用部分
-  專有部分
-  約定專用

比例尺

1/200

指北





-  約定專用
-  專有部分
-  共有部分

地上六至八層平面圖

圖 例

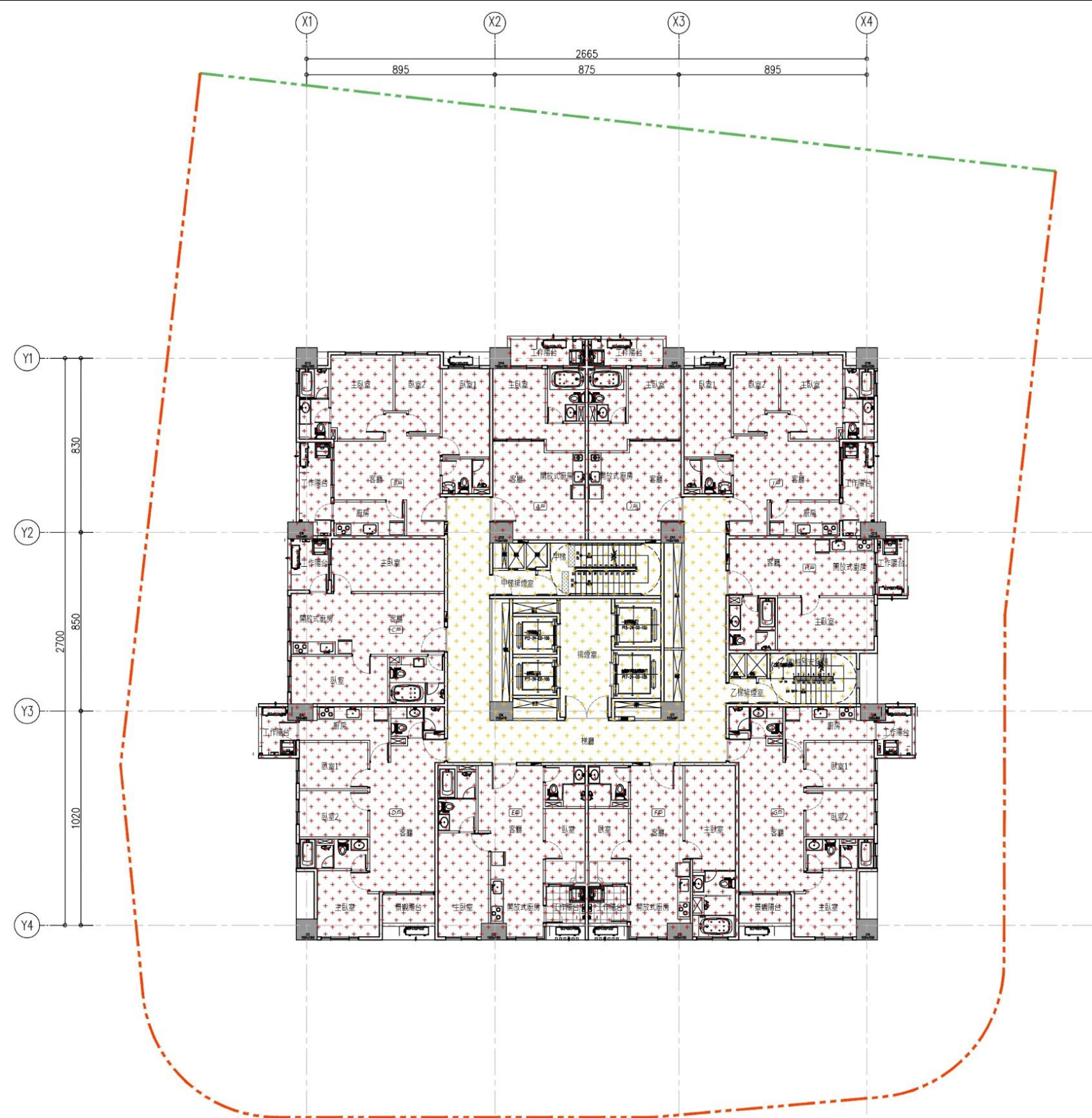
比例尺

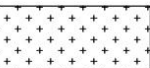
指 北

-  共用部分
-  專有部分
-  約定專用

1/200

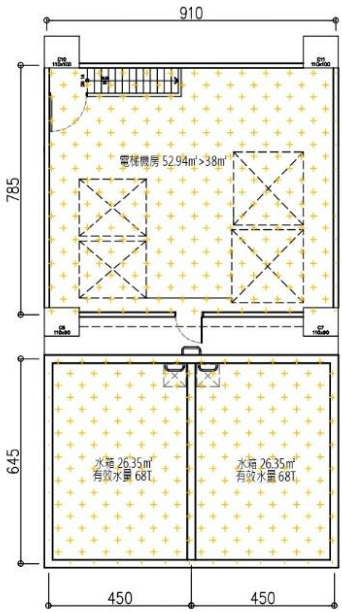
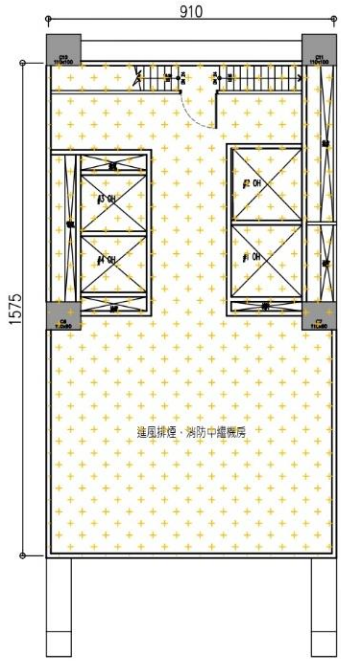
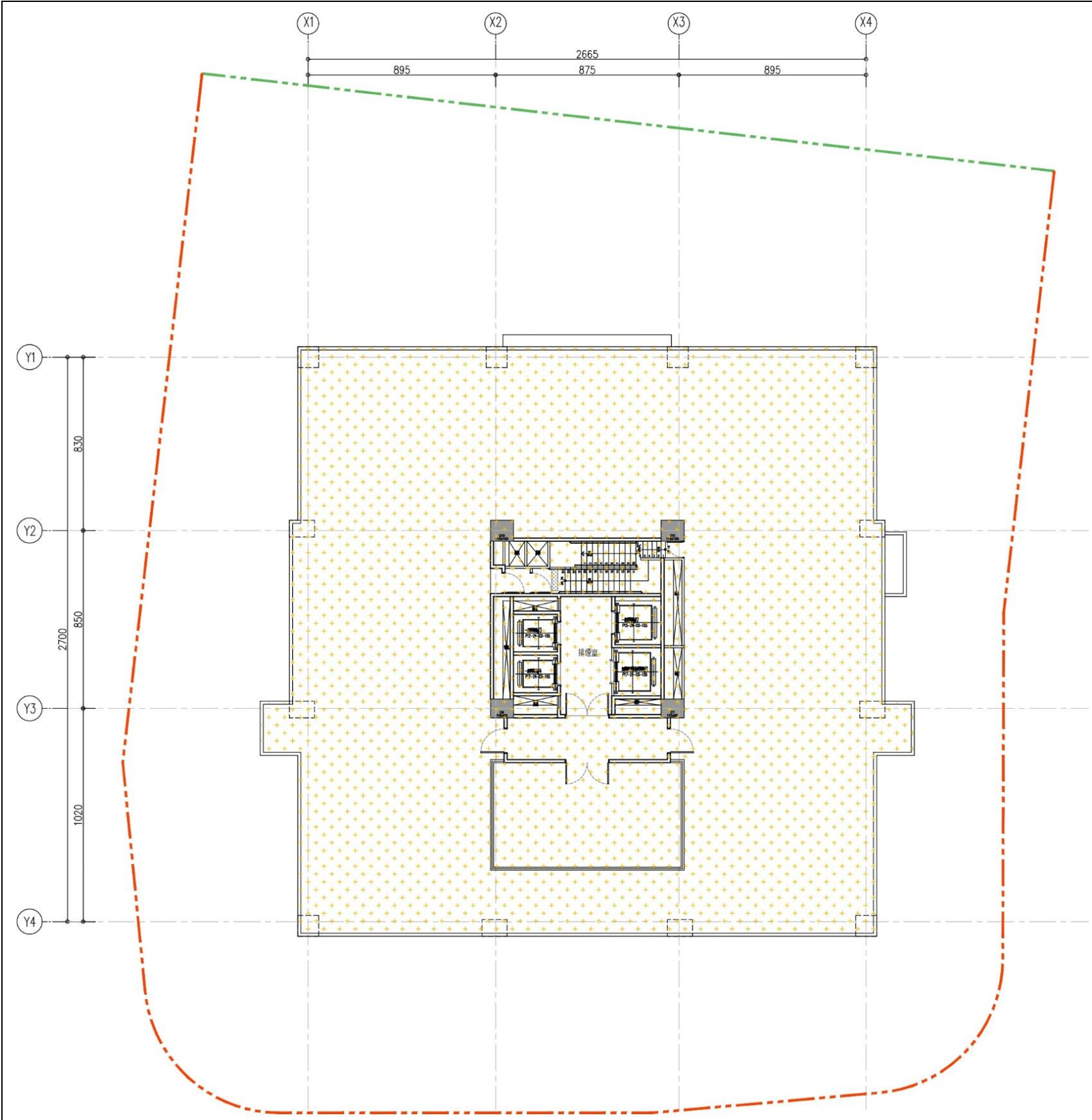




-  約定專用
-  專有部分
-  共有部分

地上九至十九層平面圖

圖 例			比例尺	指 北
 共用部分	 專有部分	 約定專用	1/200	N 

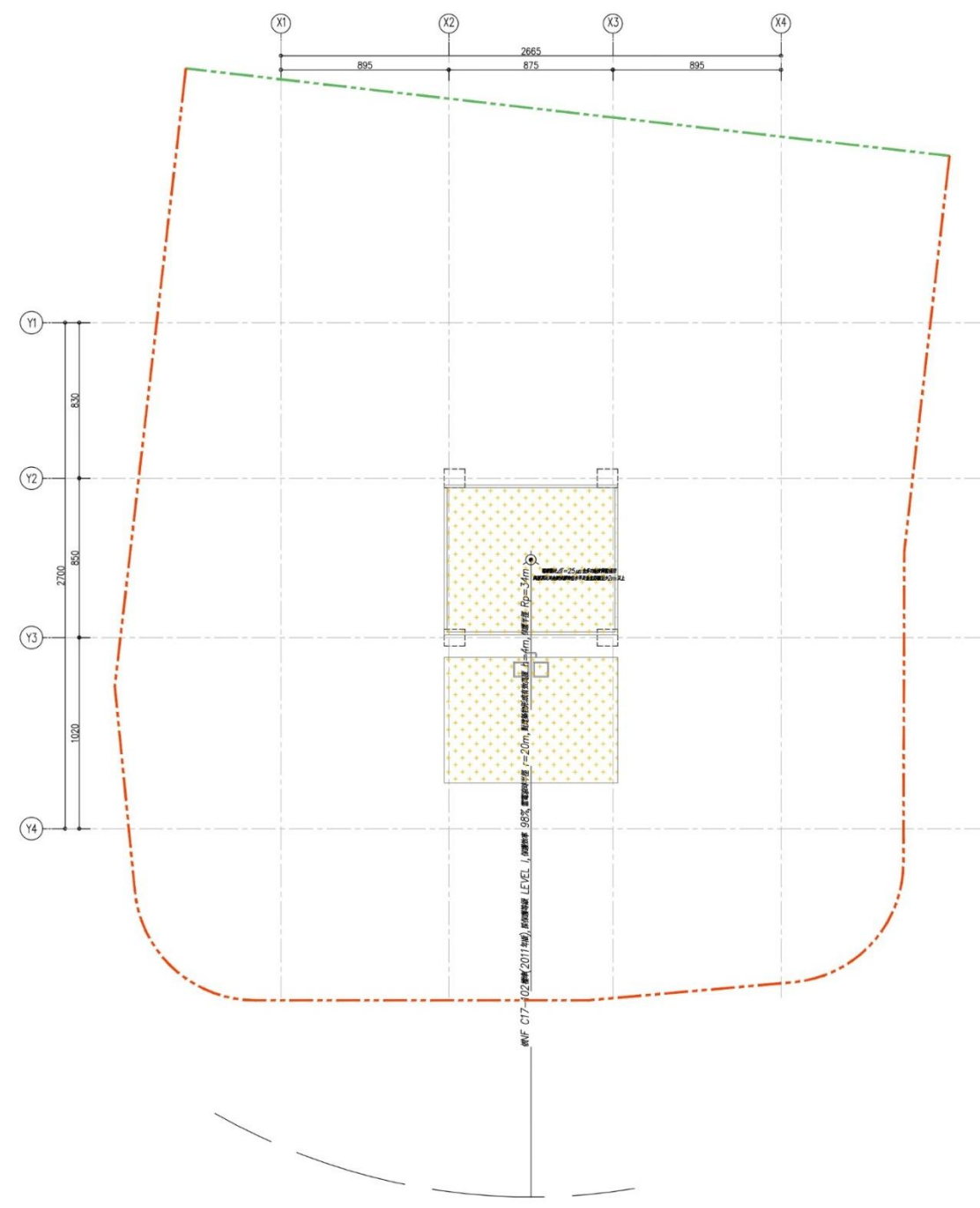


屋突二層專有、共用平面圖

屋突三層專有、共用平面圖

屋突一至三層平面圖

圖 例			比例尺	指 北
 共用部分	 專有部分	 約定專用	1/200	



- 約定專用
- 專有部分
- 共有部分

屋頂層平面圖

圖 例

- 共有部分
- 專有部分
- 約定專用

比例尺

1/300

指 北



附錄九：超額選配原則承諾書

承 諾 書

立承諾書人（以下簡稱本人）茲參與「新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地都市更新會」（以下簡稱實施者）辦理之都市更新選屋作業，因本人有意申請超額選配，為維護整體更新案分配公平性與財務穩定性，並使都更作業順利進行，業經實施者說明並清楚知悉，本人願作出以下承諾，後續作為原則性執行：

一、 超額選配價值之原則：

1. 本人欲申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之 100% 者（依實施者報核都市更新事業計畫資料為準），應於選配期間內與實施者取得共識，且應以不影響其他所有權人優先選配權益，故不得與優先選配者重複選配。

優先選配者：係指符合實施者 114 年 5 月 10 日召開會員大會並議決之選配原則者，與申請超額選配者有所區別。

2. 本人了解並同意：

為維持都市更新分配作業之公平與秩序，超額選配之價值上限，不得超過本人原可分配價值之 15%。

二、 超額選配價值之找補：

1. 超額選配部分找補，應依第一次正式公開銷售時之「底價」為基準計算(上述底價可依實價登錄推算或估價師估算之)。
2. 找補的時點，待使用執照取得後，由實施者發函通知，自發函日起 30 日內應完成給付，給付方式以自籌或配合銀行融資方式進行給付，若超過期限，實施者為此延伸之費用皆由本人承擔。
3. 實施者所收之差額找補價金，皆將納入本案信託銀行之信託帳戶統一控管。

三、本人知悉且同意本承諾書，後續將作為信託契約之附件以利執行，本人亦會配合相關文件及交付與簽署作業

此致：新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地都市更新會

立承諾書人：_____（簽章）

身分證字號：_____

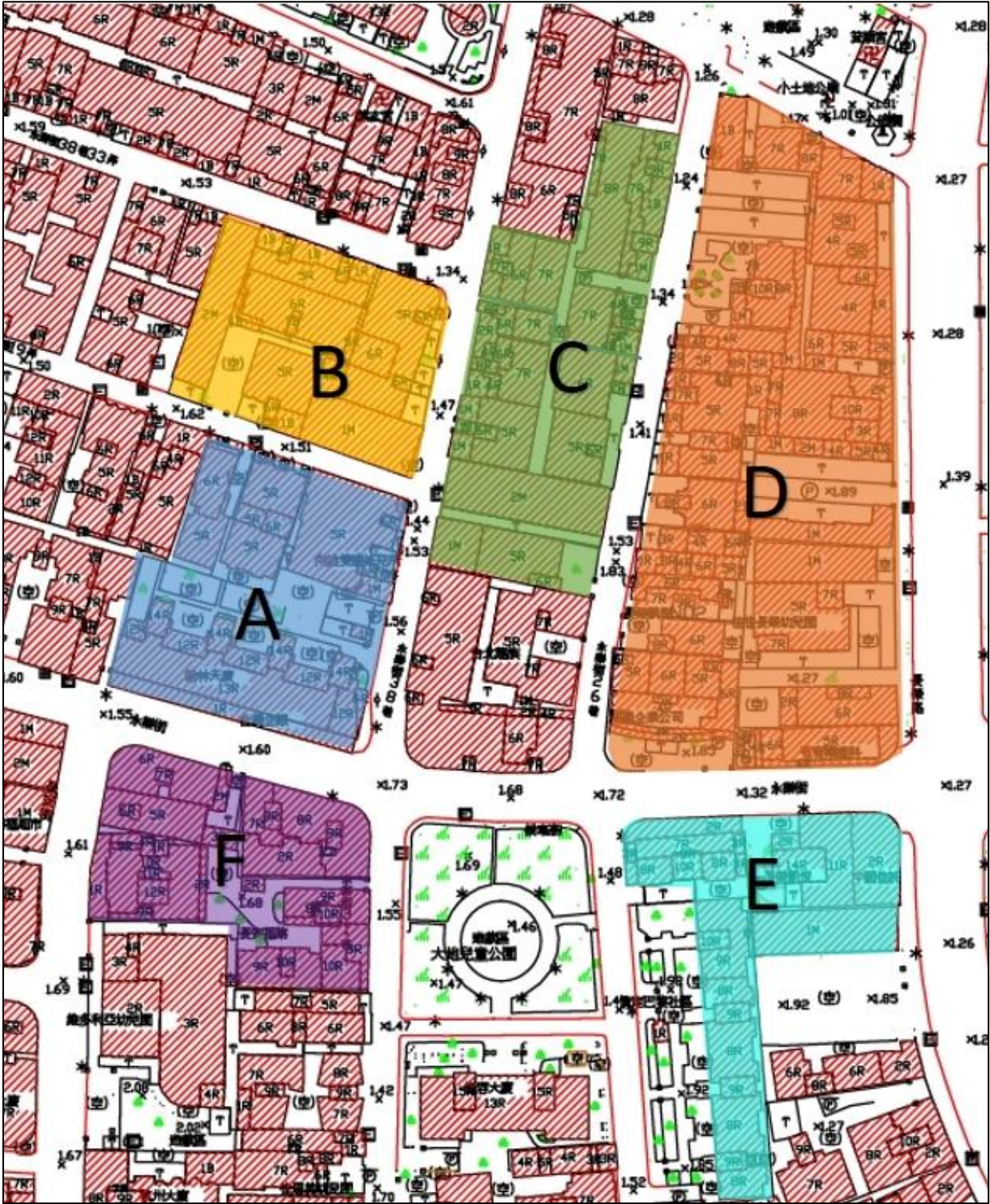
聯絡電話：_____

聯絡地址：_____

中 華 民 國 年 月 日

附錄十：鄰房鑑定範圍評估

門牌	戶數
A 區:永樂里026鄰永樂街40號1~12樓、永樂里026鄰永樂街42號1~13樓、永樂里026鄰永樂街44號1~13樓、永樂里026鄰永樂街46號1~13樓、永樂里026鄰永樂街48號1~13樓、永樂里026鄰永樂街50號1~13樓、永樂里026鄰永樂街52號、永樂里026鄰永樂街52號2~13樓之1、永樂里026鄰永樂街52號2~13樓之2、永樂里026鄰永樂街60之1號1~5樓、永樂里023鄰永樂街38巷9號1~5樓、永樂里023鄰永樂街38巷11號1~5樓、永樂里023鄰永樂街38巷13號1~5樓、永樂里023鄰永樂街38巷15號1~5樓、蘆洲區永樂里023鄰永樂街38巷19弄3號1~5樓、永樂里023鄰永樂街38巷19弄1號1~5樓、永樂里023鄰永樂街38巷19弄5號1~5樓、永樂里023鄰永樂街38巷19弄7號1~5樓	156
B 區:永樂里021鄰永樂街38巷25號1~5樓、永樂里021鄰永樂街38巷19弄 4 號1~5樓、永樂里021鄰永樂街38巷19弄6號1~5樓、永樂里021鄰永樂街38巷27號1~5樓、永樂里021鄰永樂街38巷29號1~5樓、永樂里021鄰永樂街38巷31號1~5樓、永樂里021鄰永樂街38巷19弄12號1~5樓、永樂里021鄰永樂街38巷19弄14號1~5樓、永樂里021鄰永樂街38巷19弄12號1~5樓、永樂里020鄰永樂街38巷33弄1號1~5樓、永樂里020鄰永樂街38巷33弄3號1~5樓、永樂里020鄰永樂街38巷33弄5號1~5樓、永樂里020鄰永樂街38巷33弄7號1~5樓、永樂里020鄰永樂街38巷33弄9號1~5樓	61
C 區:永樂里001鄰永樂街26巷9號1~5樓、永樂里001鄰永樂街26巷13號1~5樓、蘆洲區永樂里001鄰永樂街26巷15號1~5樓、蘆洲區永樂里002鄰永樂街38巷16號1~5樓、蘆洲區永樂里001鄰永樂街26巷17號1~5樓、蘆洲區永樂里002鄰永樂街38巷18號1~5樓、蘆洲區永樂里001鄰永樂街26巷19號1~5樓、蘆洲區永樂里002鄰永樂街38巷20號1~6樓、蘆洲區永樂里001鄰永樂街26巷21號1~5樓、蘆洲區永樂里002鄰永樂街38巷22號1~6樓、蘆洲區永樂里001鄰永樂街26巷23號1~6樓、蘆洲區永樂里003鄰永樂街38巷24號1~5樓、蘆洲區永樂里001鄰永樂街26巷25號1~6樓、蘆洲區永樂里003鄰永樂街38巷26號1~5樓、蘆洲區永樂里001鄰永樂街26巷27號1~7樓及地下1、蘆洲區永樂里003鄰永樂街38巷28號1~5樓、蘆洲區永樂里001鄰永樂街26巷29號1~7樓、蘆洲區永樂里001鄰永樂街26巷31號1~7樓、蘆洲區永樂里001鄰永樂街26巷33號1~3樓	104
D 區:正義里017鄰永樂街2號1~4樓、正義里017鄰永樂街20號1~5樓、正義里017鄰永樂街22號1及3及4樓、正義里017鄰永樂街26巷2號1~6樓、正義里017鄰永樂街26巷8號1~6樓、正義里017鄰永樂街26巷8號1~6樓之一、正義里017鄰永樂街26巷12號1~4樓、正義里017鄰永樂街26巷16號、正義里017鄰永樂街26巷18號1~5樓、正義里017鄰永樂街26巷20號1~5樓、正義里017鄰永樂街26巷22號1~5樓、正義里017鄰永樂街26巷22之1號1~5樓、正義里017鄰永樂街26巷24號1~5樓、正義里017鄰永樂街26巷26號、正義里017鄰永樂街26巷28號1~4樓、正義里017鄰永樂街26巷30號1~8樓、正義里017鄰永樂街26巷32號1~8樓、正義里017鄰長榮路363號1~5樓 、正義里017鄰長榮路369號1~5樓、蘆洲區正義里017鄰長榮路373號、蘆洲區正義里017鄰長榮路373-3號、蘆洲區正義里017鄰長榮路375號1~7樓、蘆洲區正義里017鄰長榮路375之1號1~7樓、蘆洲區正義里017鄰長榮路377號1~2樓、蘆洲區正義里017鄰長榮路379號1~4樓、蘆洲區正義里017鄰長榮路381號1~3樓、蘆洲區正義里017鄰長榮路383號1~3樓、蘆洲區正義里017鄰長榮路385號1~3樓、蘆洲區正義里017鄰長榮路387號1~7樓、蘆洲區正義里017鄰長榮路387-1號1~7樓	140
E 區:正義里007鄰永樂街25號1~6樓、正義里007鄰永樂街23號1~7樓、正義里007鄰永樂街21號、正義里007鄰永樂街27巷15號1~9樓、正義里007鄰永樂街27巷17號1~9樓、正義里007鄰永樂街27巷19號1~8樓、正義里007鄰永樂街27巷21號1~8樓、正義里007鄰永樂街27巷23號1~8樓、正義里007鄰永樂街27巷25號1~8樓、正義里007鄰永樂街27巷27號1~8樓、正義里007鄰永樂街27巷29號1~8樓、正義里007鄰長榮路353號、正義里007鄰長榮路355號1~11樓、正義里007鄰長榮路357號1~11樓	101
F 區:成功里008鄰永樂街33號、成功里008鄰永樂街33號1~7樓之1、成功里008鄰永樂街33號1~7樓之2、成功里008鄰永樂街35號1~7樓、成功里008鄰永樂街37號1~7樓、成功里008鄰永樂街39號1~7樓、成功里008鄰永樂街43號1~5樓、成功里007鄰長安街332號1~5樓、成功里007鄰長安街330號1~5樓、成功里007鄰長安街328號1~5樓、成功里007鄰長安街292-1號3~9樓、成功里007鄰長安街292號1~9樓、成功里007鄰長安街290-1號3~9樓、成功里007鄰長安街290號1~9樓、成功里008鄰永樂街31巷12之2號1~8樓、成功里008鄰永樂街31巷12之1號1~8樓、成功里008鄰永樂街31巷12號2~8樓、成功里008鄰永樂街31巷10號1~8樓、成功里008鄰永樂街31巷8號1~8樓、成功里008鄰永樂街31巷8之1號1~8樓	138
合計	700



附錄十一：相關合約與費用證明文件

1. 不動產估價合約(景瀚、巨秉、連邦)

委託都市更新權利變換前後權利價值評估

服務契約書

『新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地

都市更新權利變換前後權利價值評估案』

甲 方：君澤都市建築股份有限公司

乙 方：景瀚不動產估價師聯合事務所

都市更新權利變換不動產價值估價服務委託契約書

立委託契約書人：委託人(以下簡稱甲方)：君澤都市建築股份有限公司
受託人(以下簡稱乙方)：景瀚不動產估價師聯合事務所

估價立場聲明：

- (一)乙方以公正第三人立場進行客觀評估。
- (二)乙方與甲方及受勘估單位僅為單純業務往來關係。
- (三)乙方及乙方估價師與甲方、不動產所有權人或交易雙方僅為單純之業務關係，並無企業會計準則公報及國際會計準則所定之關係人或實質關係人之情事。
- (四)乙方出具之報告書所載內容絕無虛偽或隱匿之情事。報告書中所提之事實描述具真實確切性。報告書估價人員具備專業性與獨立性，已評估所使用之資訊為合理、與正確及遵循相關法令，且所載事項無虛偽、隱匿等事項。
- (五)乙方出具之報告書中之分析意見及結論，係基於報告書中所假設及限制條件下成立；此等分析意見及結論是屬個人中立之專業評論。
- (六)乙方對於勘估標的無現有或可預期的利益；對於與勘估標的相關的權利關係人，乙方亦無個人私利或偏見。
- (七)乙方收取之報酬，係基於專業勞務之正當報酬，不為不正當之競價；乙方對客戶提出之要求當努力實現，但絕不刻意扭曲合理估價之結果。
- (八)乙方出具之估價報告書內容遵循內政部訂定之不動產估價師法及不動產估價技術規則相關規定、國內外之不動產估價理論予以製作。

甲方為辦理新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新案(下稱本案)，依都市更新條例第五十一項規定，委託乙方辦理都市更新權利變換不動產價值評估，雙方同意訂定本委託契約，共同遵守，其條款如下：

第一條 估價內容

- (一)協助制訂本案之估價原則。
- (二)更新前各宗土地之權利價值。
- (三)更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。
- (四)更新後各建築單元之權利價值。
- (五)本案合法建築改良物權利人之建築物拆遷補償費與租金補貼。
- (六)配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。
- (七)依內政部訂定之不動產估價技術規則製作估價報告書(報告書格式依主管機關指示製作)。
- (八)配合本案相關權利變換計畫之說明會、公聽會、聽證會、幹事會或專案小組、都市更新與爭議處理審議會及相關審議會等法定會議之列席說明。

(九)配合相關會議之審查意見修改估價報告書。

第二條 估價目的

都市更新權利變換前後合理不動產權利價值參考。

第三條 價格日期(評價基準日)

權利變換報告書價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第四條 價格種類及估價條件

估價條件應由甲方以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於有條件之正常價格。

前項估價條件如由乙方協助甲方擬具，乙方所得協助者僅為符合一般估價條件制式格式，甲方仍應擔保其所擬具之內容真實合法，並由甲方以書面函件提供乙方。

乙方如對估價條件有疑問，得以書面通知甲方，甲方應提出第三方書面報告，以供乙方參考。甲方如不為或不能提出前項第三方書面報告或召開說明會或書面通知利害關係人時，乙方得依不動產估價技術規則第十七條「有難以確定之事項者，應在估價報告書中說明其可能影響估價標的權利或價值之情形。」予以載明於估價報告書中，甲方不得異議。

第五條 甲方應提供相關資料

甲方應保證所提供如下相關資料皆為真實且合法，提供之資料涉及他人智慧財產權或個人資料蒐集、處理及利用，甲方並應確保符合相關法律規定。

(一)本案更新範圍內符合「都市更新條例」所規定之土地、建物所有權人及權利人之相關明細資料(包含產權清冊電子檔)。

(二)評估標的最近地政單位核發之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖等(可以電子謄本電子檔代替)。

(三)更新前建物使用執照及原竣工圖說。

(四)都市更新獎勵容積申請額度表。

(五)更新後建築物分戶面積表與建築規劃設計圖說。

(六)更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。

(七)其他足以影響估價之相關證明文件。

(八)除根據謄本登載之內容外，甲方應主動向乙方說明估價標的是否有租賃、地上權、公共設施專用、車位使用權或者是第三人對標的物主張權利等其他產權糾紛等情事狀況，若因未說明而致使乙方估價時未考量，不得歸責于乙方。

(九)甲方應於委託後帶領乙方進行現場勘察說明現況，以利估價作業進行。

(十)估價條件(由乙方協助甲方擬具，並由實施者以函件方式提供乙方)

第六條 乙方配合事項

(一)乙方應秉持一貫公正誠信原則，以專業負責之精神，運用適合國內之專業相關法律、學理及實務，並蒐集相關社會、經濟、政策及行政等因素，盡最大努力執行本專案之評鑑分析。

(二)乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本約之各項服務內容及聯絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開。

第七條 估價服務費用

(一)權利變換估價基本服務費用計新臺幣壹佰壹拾伍萬元整(NT\$1,150,000)。

(二)若選定為權利變換價格基礎者，須加收領銜服務費用新臺幣肆拾萬元整(NT\$400,000)。

(以上費用已含10%所得扣繳；產權清冊及謄本由甲方提供)

第八條 付款時程

(一)各期付款比例

第一期款：簽約完成時，甲方應支付乙方基本估價服務酬金10%，計新臺幣壹拾壹萬伍仟元整(NT\$115,000)。

(本階段付款完成後，乙方需提供實施者前期評估所需資料)

第二期款：乙方第一次出具更新前價值試算表時，甲方應支付乙方基本估價服務酬金25%，計新臺幣貳拾捌萬柒仟伍佰元整(NT\$287,500)。

第三期款：乙方第一次出具更新後價值試算表時，甲方應支付乙方基本估價服務酬金20%，計新臺幣貳拾叁萬元整(NT\$230,000)。

第四期款：乙方出具正式估價報告書時，甲方應支付乙方基本估價服務酬金35%，計新臺幣肆拾萬貳仟伍佰元整(NT\$402,500)。(如甲方已以書面或電子郵件通知出具估價報告書，且乙方已進行報告書製作完成時，則應支付本期款估價費用。);

乙方若受選定為權利變換價值基礎，甲方應於此階段同時支付領銜費用，計新臺幣肆拾萬元整(NT\$400,000)。

第五期款：於權利變換計畫通過市府都市更新審議委員會審查完成核定時，應支付基本估價服務酬10%，計新臺幣壹拾壹萬伍仟元整(NT\$115,000)。

(二)估價服務酬金支付方式

乙方應依甲方財會程序辦理請款作業，於各階段工作完成後提送收據予甲方，甲方應於收到乙方之請款收據時，依甲方當月(期)之支付程序以即期支票或電匯方式給付乙方。

(三)乙方除正常估價作業報酬外，不得以任何名目向甲方收取額外費用。

(四)若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未列於委託契約書所指定之工作內容，乙方可要求加計估價服務酬金。

第九條 工作成果提報

- (一)乙方完成工作後，應配合權利變換計畫審查出具估價報告書40本以內不另收費；超過後每本的收工本費NT\$2,500元。
- (二)乙方出具正式估價報告書後，若甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正，如為大幅度更動費用另議。

第十條 報告書載明事項

出具之不動產報告書上載明之委託人為本案實施者。

第十一條 估價作業時間

(一)前期評估階段：

自委託者提供清冊及謄本等應備資料齊備後約15個工作天提供；更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值比例(Excel檔)

(二)權利變換估價階段：

- 自相關資料及估價原則確定之日起，15個工作天內交送評估都市更新前不動產價值明細表；
- 自委託者提供更新後建築平面圖之日起，15個工作天內交送評估都市更新後不動產價值明細表；
- 經委託者同意之日起，20個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書。
- 如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容，應自委託者通知之日起10個工作天內調整完成，並檢送報告書。

(三)若因天災或事變等不可抗力或可歸責於甲方因素致工作時間拖延，甲方應延長乙方適當工作時間。

第十二條 委託契約範圍變動

- (一)若本案或審議要求有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過半年、更新後產品用途大幅度更動等(如新增不同使用用途之單元或改變更新單元產品型態時而需更換比較案例時)，使乙方應修改估價報告書者，或於合約執行期間因政府審議或相關法令及規定變動導致乙方作業事項增加，乙方得要求增加估價服務費用，其酬金視變動內容由雙方協議另定補充契約或補充協議。
- (二)若甲方因事業計畫與權變計畫分送，為配合事業計畫審議需要，另行委託乙方出具更新後不動產價值估價報告書，另案簽約，其估價費用另計。

第十三條 估價報告書使用限制條件

應依據第六號公報有關報告書使用之限制條件相關規定。

第十四條 估價報告書使用人

本估價報告書係提供甲方參考之用，未經乙方事先書面同意，任何人(甲方除外)均不得主張信賴乙方出具之估價報告書。如甲方自行提供予第三人參考時，應由甲方自負其責。除法令另有規定外，雙方不得將估價報告書之內容向其他人提供或公開，包括抄錄、摘要、引用或揭露。對於甲方及估價報告書之其他使用人因不當使用估價報告書所造成之後果，乙方不承擔責任。

第十五條 損害賠償責任

乙方應本於職業道德及追求專業之精神進行評估，並力求估價結果之公正客觀。如有依法應負損害賠償責任時，無論為民事契約責任、侵權責任或其他民事責任，以填補財產上實際損害為限，不包括所失利益之消極性損害，且賠償總額應不逾委託人就委託事務所取得估價服務酬金之金額。

甲方應保證所提供之全部資料均屬真實且合法，如有不實資料或因提供之資料致乙方遭受法律責任追究時，視為甲方違約，甲方除應對乙方負損害賠償責任外，另應給付估價服務酬金100%為懲罰性違約金。

第十六條 委託契約書有效期限

本委託契約書有效期限為自簽約日起二年內有效。逾有效期間仍未出具報告書，甲方仍須視本案成果進度給付乙方估價服務酬金，其餘工作內容及估價服務酬金則另訂契約執行之。

第十七條 委託契約書提前終止

本委託契約書有效期限屆至前，甲方因故要求終止契約，甲方不得要求退回已支付估價服務酬金，並應視本案契約各期費用核算給付乙方已完成工作項目部分之估價服務酬金。

第十八條 未盡事宜之處置

本委託契約書如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第十九條 紛爭處理及管轄

甲乙雙方如因本委託契約書約定事項所生之爭執，雙方得協議提付仲裁，或以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院交由訴訟解決。

第二十條 本委託契約書共壹式貳份，由甲乙雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。
(以下空白)

立委託契約書人

委託人

甲 方：君澤都市建築股份有限公司

代 表 人：劉高育

地 址：臺北市大安區建國南路一段161號5樓

電 話：(02)2778-0095

統一編號：52616490



受託人

乙 方：景瀚不動產估價師聯合事務所

負 責 人：洪啟祥

地 址：臺北市松山區敦化南路一段100號5樓

電 話：(02)2522-2208

統一編號：25622011



公司留存

委託都市更新權利變換前後權利價值評估 服務契約書

『新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地
都市更新權利變換前後權利價值評估案』



中 華 民 國 1 1 4 年 1 月 7 日

甲 方：君澤都市建築股份有限公司
乙 方：巨秉不動產估價師聯合事務所

都市更新權利變換不動產價值估價服務委託契約書

立委託契約書人：委託人(以下簡稱甲方)：君澤都市建築股份有限公司
受託人(以下簡稱乙方)：巨業不動產估價師聯合事務所

估價立場聲明：

(一)乙方以公正第三人立場進行客觀評估。

(二)乙方與甲方及受託估價單位僅為單純業務往來關係。

(三)乙方及乙方估價師與甲方、不動產所有權人或交易雙方僅為單純之業務關係，並無企業會計準則公報及國際會計準則所定之關係人或實質關係人之情事。

(四)乙方出具之報告書所載內容絕無虛偽或隱匿之情事，報告書中所提之事實描述具真實確切性。報告書估價人員具備專業性與獨立性，已評估所使用之資訊為合理、與正確及遵循相關法令，且所載事項無虛偽、隱匿等事項。

(五)乙方出具之報告書中之分析意見及結論，係基於報告書中所假設及限制條件下成立；此等分析意見及結論是屬個人中立之專業評論。

(六)乙方對於估價標的無現有或可預期的利益；對於與估價標的相關的權利關係人，乙方亦無個人私利或偏見。

(七)乙方收取之報酬，係基於專業勞務之正當報酬，不為不正當之競價；乙方對客戶提出之要求當努力實現，但絕不刻意扭曲合理估價之結果。

(八)乙方出具之估價報告書內容遵循內政部訂定之不動產估價師法及不動產估價技術規則相關規定、國內外之不動產估價理論予以製作。

甲方為辦理新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新案(下稱本案)，依都市更新條例第五十一項規定，委託乙方辦理都市更新權利變換不動產價值評估，雙方同意訂定本委託契約，共同遵守，其條款如下：

第一條 估價內容

(一)協助制訂本案之估價原則。

(二)更新前各宗土地之權利價值。

(三)更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。

(四)更新後各建築單元之權利價值。

(五)本案合法建築改良物權利人之建築物拆遷補償費與租金補貼。

(六)配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。

(七)依內政部訂定之不動產估價技術規則製作估價報告書(報告書格式依主管機關指示製作)

(八)配合本案相關權利變換計畫之說明會、公聽會、聽證會、幹事會或專案小組、都市更新與爭議處理審議會及相關審議會等法定會議之列席說明。

第1頁 / 共6頁

第二

第三

第四

業

確

遵

此

亦

之

相

第

契

指

都

(九)配合相關會議之審查意見修改估價報告書。

第二條 估價目的

都市更新權利變換前後合理不動產權利價值參考。

第三條 價格日期(評價基準日)

權利變換報告書價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第四條 價格種類及估價條件

估價條件應由甲方以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於有條件之正常價格。

前項估價條件如由乙方協助甲方擬具，乙方所得協助者僅為符合一般估價條件制式格式，甲方仍應擔保其所擬具之內容真實合法，並由甲方以書面函件提供乙方。

乙方如對估價條件有疑問，得以書面通知甲方，甲方應提出第三方書面報告，以供乙方參考。甲方如不為或不能提出前項第三方書面報告或召開說明會或書面通知利害關係人時，乙方得依不動產估價技術規則第十七條...「有難以確定之事項者，應在估價報告書中說明其可能影響估價標的權利或價值之情形。」予以載明於估價報告書中，甲方不得異議。

第五條 甲方應提供相關資料

甲方應保證所提供如下相關資料皆為真實且合法，提供之資料涉及他人智慧財產權或個人資料蒐集、處理及利用，甲方並應確保符合相關法律規定。

(一)本案更新範圍內符合「都市更新條例」所規定之土地、建物所有權人及權利人之相關明細資料(包含產權清冊電子檔)。

(二)評估標的最近地政單位核發之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖等(可以電子謄本電子檔代替)。

(三)更新前建物使用執照及原竣工圖說。

(四)都市更新獎勵容積申請額度表。

(五)更新後建築物分戶面積表與建築規劃設計圖說。

(六)更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。

(七)其他足以影響估價之相關證明文件。

(八)除根據謄本登載之內容外，甲方應主動向乙方說明估價標的是否有租賃、地上權、公共設施專用、車位使用權或者是第三人對標的物主張權利等其他產權糾紛等情事狀況，若因未說明而致使乙方估價時未考量，不得歸責予乙方。

(九)甲方應於委託後帶領乙方進行現場勘察說明現況，以利估價作業進行。

(十)估價條件(由乙方協助甲方擬具，並由實施者以函件方式提供乙方)

第六條 乙方配合事項

第2頁 / 共6頁

- (一)乙方應秉持一貫公正誠信原則，以專業負責之精神，運用適合國內之專業相關法律、學理及實務，並蒐集相關社會、經濟、政策及行政等因素，盡最大努力執行本專案之評鑑分析。
- (二)乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本約之各項服務內容及聯絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開。

第七條 估價服務費用

- (一)權利變換估價基本服務費用計新臺幣壹佰壹拾伍萬元整(NT\$1,150,000)。
- (二)若選定為權利變換價格基礎者，須加收領銜服務費用新臺幣肆拾萬元整(NT\$400,000)。
- (以上費用已含10%所得扣繳；產權清冊及謄本由甲方提供)

第八條 付款時程

(一)各期付款比例

第一期款：簽約完成時，甲方應支付乙方基本估價服務酬金10%，計新臺幣壹拾壹萬伍仟元整(NT\$115,000)。

(本階段付款完成後，乙方需提供實施者前期評估所需資料)

第二期款：乙方第一次出具更新前價值試算表時，甲方應支付乙方基本估價服務酬金25%，計新臺幣貳拾捌萬柒仟伍佰元整(NT\$287,500)。

第三期款：乙方第一次出具更新後價值試算表時，甲方應支付乙方基本估價服務酬金20%，計新臺幣貳拾參萬元整(NT\$230,000)。

第四期款：乙方出具正式估價報告書時，甲方應支付乙方基本估價服務酬金35%，計新臺幣肆拾萬貳仟伍佰元整(NT\$402,500)。(如甲方已以書面或電子郵件通知出具估價報告書，且乙方已進行報告書製作完成時，則應支付本期款估價費用。);

乙方若受選定為權利變換價值基礎，甲方應於此階段同時支付領銜費用，計新臺幣肆拾萬元整(NT\$400,000)。

第五期款：於權利變換計畫通過市府都市更新審議委員會審查完成核定時，應支付基本估價服務酬10%，計新臺幣壹拾壹萬伍仟元整(NT\$115,000)。

(二)估價服務酬金支付方式

乙方應依甲方財會程序辦理請款作業，於各階段工作完成後提送收據予甲方，甲方應於收到乙方之請款收據時，依甲方當月(期)之支付程序以即期支票或電匯方式給付乙方。

(三)乙方除正常估價作業報酬外，不得以任何名目向甲方收取額外費用。

(四)若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未列於委託契約書所指定之工作內容，乙方可要求加計估價服務酬金。

第九條 工作成果提報

- (一)乙方完成工作後，應配合權利變換計畫審查出具估價報告書40本以內不另收費；超過後每本酌收工本費NT\$2,500元。
- (二)乙方出具正式估價報告書後，若甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正，如為大幅度更動費用另議。

第十條 報告書載明事項

出具之不動產報告書上載明之委託人為本案實施者。

第十一條 估價作業時間

(一)前期評估階段：

自委託者提供清冊及謄本等應備資料齊備後約15個工作天提供；

更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值比例(Excel檔)

(二)權利變換估價階段：

➢ 自相關資料及估價原則確定之日起，15個工作天內交送評估都市更新前不動產價值明細表；

➢ 自委託者提供更新後建築平面圖之日起，15個工作天內交送評估都市更新後不動產價值明細表；

➢ 經委託者同意之日起，20個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書。

➢ 如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容，應自委託者通知之日起10個工作天內調整完成，並檢送報告書。

(三)若因天災或事變等不可抗力或可歸責於甲方因素致工作時間拖延，甲方應延長乙方適當工作時間。

第十二條 委託契約範圍變動

(一)若本案或審議要求有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過半年、更新後產品用途大幅度更動等(如新增不同使用用途之單元或改變更新單元產品型態時而需更換比較案例時)，使乙方應修改估價報告書者，或於合約執行期間因政府審議或相關法令及規定變動導致乙方作業事項增加，乙方得要求增加估價服務費用，其酬金視變動內容由雙方協議另定補充契約或補充協議。

(二)若甲方因事業計畫與權變計畫分送，為配合事業計畫審議需要，另行委託乙方出具更新後不動產價值估價報告書，另案簽約，其估價費用另計。

第十三條 估價報告書使用限制條件

應依據第六號公報有關報告書使用之限制條件相關規定。

第十四條 估價報告書使用人

本估價報告書係提供甲方參考之用，未經乙方事先書面同意，任何人（甲方除外）均不得主張信賴乙方出具之估價報告書。如甲方自行提供予第三人參考時，應由甲方自負其責。除法令另有規定外，雙方不得將估價報告書之內容向其他人提供或公開，包括抄錄、摘要、引用或揭露。對於甲方及估價報告書之其他使用人因不當使用估價報告書所造成之後果，乙方不承擔責任。

第十五條 損害賠償責任

乙方應本於職業道德及追求專業之精神進行評估，並力求估價結果之公正客觀，如有依法應負損害賠償責任時，無論為民事契約責任、侵權責任或其他民事責任，以填補財產上實際損害為限，不包括所失利益之消極性損害，且賠償總額應不逾受託人就委託事務所取得估價服務酬金之金額。

甲方應保證所提供之全部資料均屬真實且合法，如有不實資料或因提供之資料致乙方遭受法律責任追究時，視為甲方違約，甲方除應對乙方負損害賠償責任外，另應給付估價服務酬金100%為懲罰性違約金。

第十六條 委託契約書有效期限

本委託契約書有效期限為自簽約日起二年內有效。逾有效期間仍未出具報告書，甲方仍須視本案成果進度給付乙方估價服務酬金，其餘工作內容及估價服務酬金則另訂契約執行之。

第十七條 委託契約書提前終止

本委託契約書有效期限屆至前，甲方因故要求終止契約，甲方不得要求退回已支付估價服務酬金，並應視本案契約各期費用核算給付乙方已完成工作項目部分之估價服務酬金。

第十八條 未盡事宜之處置

本委託契約書如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第十九條 紛爭處理及管轄

甲乙雙方如因本委託契約書約定事項所生之爭執，雙方得協議提付仲裁，或以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院交由訴訟解決。

第二十條 本委託契約書共壹式貳份，由甲乙雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

（以下空白）

（外）立委託契約書人

由甲
或公
當使

，如
，以
受託

致乙
另應

，甲
則另

支付
估價

平解

臺灣

頁

委託人

甲 方：君澤都市建築股份有限公司

代 表 人：劉高育

地 址：臺北市大安區建國南路一段161號5樓

電 話：(02)2778-0095

統一編號：52616490



受託人

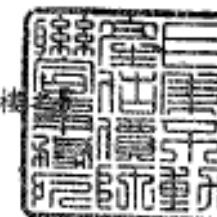
乙 方：巨乘不動產估價師聯合事務所

負 責 人：張能政

地 址：臺北市中山區長安東路二段81號9樓

電 話：(02)2503-3331

統一編號：49889475



中 華 民 國 1 1 4 年 2 月 2 5 日

委託都市更新權利變換前後權利價值評估 服務契約書

『新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地
都市更新權利變換前後權利價值評估案』

甲 方：君澤都市建築股份有限公司

乙 方：連邦不動產估價師聯合事務所

立委託契約書人：委託人(以下簡稱甲方)：君澤都市建築股份有限公司

受託人(以下簡稱乙方)：連邦不動產估價師聯合事務所

估價立場聲明：

- (一)乙方以公正第三人立場進行客觀評估。
- (二)乙方與甲方及受勘估單位僅為單純業務往來關係。
- (三)乙方及乙方估價師與甲方、不動產所有權人或交易雙方僅為單純之業務關係，並無企業會計準則公報及國際會計準則所定之關係人或實質關係人之情事。
- (四)乙方出具之報告書所載內容絕無虛偽或隱匿之情事，報告書中所提之事實描述具真實確切性。報告書估價人員具備專業性與獨立性，已評估所使用之資訊為合理、與正確及遵循相關法令，且所載事項無虛偽、隱匿等事項。
- (五)乙方出具之報告書中之分析意見及結論，係基於報告書中所假設及限制條件下成立；此等分析意見及結論是屬個人中立之專業評論。
- (六)乙方對於勘估標的無現有或可預期的利益；對於與勘估標的相關的權利關係人，乙方亦無個人私利或偏見。
- (七)乙方收取之報酬，係基於專業勞務之正常報酬、不為不正當之競價；乙方對客戶提出之要求當努力實現，但絕不刻意扭曲合理估價之結果。
- (八)乙方出具之估價報告書內容遵循內政部訂定之不動產估價師法及不動產估價技術規則相關規定、國內外之不動產估價理論予以製作。

甲方為辦理新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新案(下稱本案)，依都市更新條例第五十第一項規定，委託乙方辦理都市更新權利變換不動產價值評估，雙方同意訂定本委託契約，共同遵守，其條款如下：

第一條 估價內容

- (一)協助制訂本案之估價原則。
- (二)更新前各宗土地之權利價值。
- (三)更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。
- (四)更新後各建築單元之權利價值。
- (五)本案合法建築改良物權利人之建築物拆遷補償費與租金補貼。
- (六)配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。
- (七)依內政部訂定之不動產估價技術規則製作估價報告書(報告書格式依主管機關指示製作)
- (八)配合本案相關權利變換計畫之說明會、公聽會、聽證會、幹事會或專案小組、都市更新與爭議處理審議會及相關審議會等法定會議之列席說明。

(九)配合相關會議之審查意見修改估價報告書。

第二條 估價目的

都市更新權利變換前後合理不動產權利價值參考。

第三條 價格日期(評價基準日)

權利變換報告書價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第四條 價格種類及估價條件

估價條件應由甲方以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於有條件之正常價格。

前項估價條件如由乙方協助甲方擬具，乙方所得協助者僅為符合一般估價條件制式格式，甲方仍應擔保其所擬具之內容真實合法，並由甲方以書面函件提供乙方。

乙方如對估價條件有疑問，得以書面通知甲方，甲方應提出第三方書面報告，以供乙方參考。甲方如不為或不能提出前項第三方書面報告或召開說明會或書面通知利害關係人時，乙方得依不動產估價技術規則第十七條...「有難以確定之事項者，應在估價報告書中說明其可能影響估價標的權利或價值之情形。」予以載明於估價報告書中，甲方不得異議。

第五條 甲方應提供相關資料

甲方應保證所提供如下相關資料皆為真實且合法，提供之資料涉及他人智慧財產權或個人資料蒐集、處理及利用，甲方並應確保符合相關法律規定。

(一)本案更新範圍內符合「都市更新條例」所規定之土地、建物所有權人及權利人之相關明細資料(包含產權清冊電子檔)。

(二)評估標的最近地政單位核發之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖等(可以電子謄本電子檔代替)。

(三)更新前建物使用執照及原竣工圖說。

(四)都市更新獎勵容積申請額度表。

(五)更新後建築物分戶面積表與建築規劃設計圖說。

(六)更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。

(七)其他足以影響估價之相關證明文件。

(八)除根據謄本登載之內容外，甲方應主動向乙方說明估價標的是否有租賃、地上權、公共設施專用、車位使用權或者是第三人對標的物主張權利等其他產權糾紛等情事狀況，若因未說明而致使乙方估價時未考量，不得歸責予乙方。

(九)甲方應於委託後帶領乙方進行現場勘察說明現況，以利估價作業進行。

(十)估價條件(由乙方協助甲方擬具，並由實施者以函件方式提供乙方)

第六條 乙方配合事項

(一)乙方應秉持一貫公正誠信原則，以專業負責之精神，運用適合國內之專業相關法律學理及實務，並蒐集相關社會、經濟、政策及行政等因素，盡最大努力執行本專案之評鑑分析。

(二)乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本約之各項服務內容及聯絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開。

第七條 估價服務費用

(一)權利變換估價基本服務費用計新臺幣壹佰壹拾伍萬元整(NT\$1,150,000)。

(二)若選定為權利變換價格基礎者，須加收領銜服務費用新臺幣肆拾萬元整(NT\$400,000)。

(以上費用已含10%所得扣繳；產權清冊及謄本由甲方提供)

第八條 付款時程

(一)各期付款比例

第一期款：簽約完成時，甲方應支付乙方基本估價服務酬金10%，計新臺幣壹拾壹萬伍仟元整(NT\$115,000)。

(本階段付款完成後，乙方需提供實施者前期評估所需資料)

第二期款：乙方第一次出具更新前價值試算表時，甲方應支付乙方基本估價服務酬金25%，計新臺幣貳拾捌萬柒仟伍佰元整(NT\$287,500)。

第三期款：乙方第一次出具更新後價值試算表時，甲方應支付乙方基本估價服務酬金20%，計新臺幣貳拾叁萬元整(NT\$230,000)。

第四期款：乙方出具正式估價報告書時，甲方應支付乙方基本估價服務酬金35%，計新臺幣肆拾萬貳仟伍佰元整(NT\$402,500)。(如甲方已以書面或電子郵件通知出具估價報告書，且乙方已進行報告書製作完成時，則應支付本期款估價費用。);

乙方若受選定為權利變換價值基礎，甲方應於此階段同時支付領銜費用，計新臺幣肆拾萬元整(NT\$400,000)。

第五期款：於權利變換計畫通過市府都市更新審議委員會審查完成核定時，應支付基本估價服務酬金10%，計新臺幣壹拾壹萬伍仟元整(NT\$115,000)。

(二)估價服務酬金支付方式

乙方應依甲方財會程序辦理請款作業，於各階段工作完成後提送收據予甲方，甲方應於收到乙方之請款收據時，依甲方當月(期)之支付程序以即期支票或電匯方式給付乙方。

(三)乙方除正常估價作業報酬外，不得以任何名目向甲方收取額外費用。

(四)若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未列於委託契約書所指定之工作內容，乙方可要求加計估價服務酬金。

第九條 工作成果提報

- (一)乙方完成工作後，應配合權利變換計畫審查出其估價報告書40本以內不另收費；超過後每本酌收工本費NT\$2,500元。
- (二)乙方出具正式估價報告書後，若甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正，如為大幅度更動費用另議。

第十條 報告書載明事項

出具之不動產報告書上載明之委託人為本案實施者。

第十一條 估價作業時間

(一)前期評估階段：

自委託者提供清冊及謄本等應備資料齊備後約15個工作天提供；
更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值比例(Excel檔)

(二)權利變換估價階段：

- 自相關資料及估價原則確定之日起，15個工作天內交送評估都市更新前不動產價值明細表；
- 自委託者提供更新後建築平面圖之日起，15個工作天內交送評估都市更新後不動產價值明細表；
- 經委託者同意之日起，20個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書。
- 如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容，應自委託者通知之日起10個工作天內調整完成，並檢送報告書。

(三)若因天災或事變等不可抗力或可歸責於甲方因素致工作時間拖延，甲方應延長乙方適當工作時間。

第十二條 委託契約範圍變動

- (一)若本案或審議要求有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過半年、更新後產品用途大幅度更動等（如新增不同使用用途之單元或改變更新單元產品型態時而需更換比較案例時），使乙方應修改估價報告書者，或於合約執行期間因政府審議或相關法令及規定變動導致乙方作業事項增加，乙方得要求增加估價服務費用，其酬金視變動內容由雙方協議另定補充契約或補充協議。
- (二)若甲方因事業計畫與權變計畫分送，為配合事業計畫審議需要，另行委託乙方出具更新後不動產價值估價報告書，另案簽約，其估價費用另計。

第十三條 估價報告書使用限制條件

應依據第六號公報有關報告書使用之限制條件相關規定。

第十四條 估價報告書使用人

本估價報告書係提供甲方參考之用，未經乙方事先書面同意，任何人（甲方除外）均不得主張信賴乙方出具之估價報告書。如甲方自行提供予第三人參考時，應由甲方自負其責。除法律另有規定外，雙方不得將估價報告書之內容向其他人提供或公開，包括抄錄、摘要、引用或揭露。對於甲方及估價報告書之其他使用人因不當使用估價報告書所造成之後果，乙方不承擔責任。

第十五條 損害賠償責任

乙方應本於職業道德及追求專業之精神進行評估，並力求估價結果之公正客觀，如有依法應負損害賠償責任時，無論為民事契約責任、侵權責任或其他民事責任，以填補財產上實際損害為限，不包括所失利益之消極性損害，且賠償總額應不逾受託人就委託事務所取得估價服務酬金之金額。

甲方應保證所提供之全部資料均屬真實且合法，如有不實資料或因提供之資料致乙方遭受法律責任追究時，視為甲方違約，甲方除應對乙方負損害賠償責任外，另應給付估價服務酬金100%為懲罰性違約金。

第十六條 委託契約書有效期限

本委託契約書有效期限為自簽約日起二年內有效。逾有效期間仍未出具報告書，甲方仍須視本案成果進度給付乙方估價服務酬金，其餘工作內容及估價服務酬金則另訂契約執行之。

第十七條 委託契約書提前終止

本委託契約書有效期限屆至前，甲方因故要求終止契約，甲方不得要求退回已支付估價服務酬金，並應視本案契約各期費用核算給付乙方已完成工作項目部分之估價服務酬金。

第十八條 未盡事宜之處置

本委託契約書如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第十九條 紛爭處理及管轄

甲乙雙方如因本委託契約書約定事項所生之爭執，雙方得協議提付仲裁，或以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院交由訴訟解決。

第二十條 本委託契約書共壹式貳份，由甲乙雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。
(以下空白)

立委託契約書人



委託人

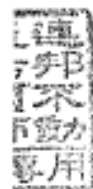
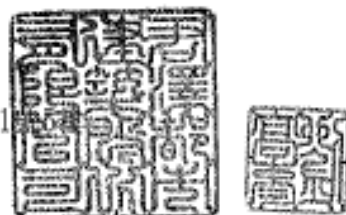
甲 方：君澤都市建築股份有限公司

代 表 人：劉高育

地 址：臺北市大安區建國南路一段161號

電 話：(02)2778-0095

統一編號：52616490



受託人

乙 方：連邦不動產估價師聯合事務所

負 責 人：連琳育

地 址：臺北市大安區敦化南路二段104號

電 話：(02) 2726-9889

統一編號：72958467



中 華 民 國 1 1 4 年 3 月 6 日

2. 都市更新專案管理委任契約書

公司留存

都市更新專案管理委任契約書

都市更新專案管理委任契約書

立契約書人

新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會 (以下簡稱甲方)

君澤都市建築股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲就甲方及其會員所有土地及合法建築物，以自地自建、自行籌資或配合融資以此給付重建費用方式執行本都市更新重建(以下簡稱本案)，故在依都市更新條例第28條委任乙方擔任都市更新統籌機構，協助辦理本都市更新相關重建事宜，甲、乙雙方議訂下列條款以資共同遵守：

第一條、委託辦理都市更新標的

更新範圍內土地及其地上物：更新範圍地籍圖(詳附件一)。

新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地，面積共約1930平方公尺(約583.8坪)，範圍如變更，後續收費將另行調整。

實際範圍與面積依日後地政鑑界結果為準及依新北市政府核定之更新單元範圍為準；若需變更範圍時經甲、乙雙方協調後，在不損害甲、乙雙方權益下，甲、乙雙方同意變更範圍另訂協議之。

第二條、委任原則

本案係由更新單元內所有權人採自地自建、自行出資、權利變換方式參與都市更新重建。

本案係由甲方(更新會)擔任實施者為本案實質決策方，乙方與甲方簽訂本契約後，由乙方協助甲方執行本案重建相關事宜。

第三條、都市更新作業之啟動

甲乙雙方同意於完成本契約簽約後，乙方將提供甲方預估之獎勵、設計、權變試算資料，由甲方凝聚會員共識，並取得本案事業計畫同意書達報核門權後，本案始正式啟動都市更新相關作業。

第四條、甲方委任乙方辦理事項

一、建築規劃設計(詳細工作範圍參考附件三)：

1. 建築企劃與產品定位、建材設備及相關事項之擬定與建議。
2. 協助甲方整合銷售計畫，統籌甲方與其會員之需求，並與設計單位溝通以利設計之共識。
3. 乙方將向甲方說明設計理念與相關法令限制，並出席甲方指示之會員說明會議。
4. 協助甲方安排測量、建築設計、申請程序並提供意見與相關影響檢討說明。

二、都市更新(詳細工作範圍參考附件四)：

1. 協助都市更新事業計畫與權利變換計畫之中辦。
2. 協助都市更新退屋之各項流程(含退屋時抽籤時之律師見證等安排)，並協助甲方調解各會員選配之疑義。
3. 協助甲方與估價師溝通擬定合法之估價原則，並向甲方說明估價相關法令限制，並出席甲方指示之會員說明會議。
4. 協助甲方舉辦相關公聽會與聽證會。
5. 提供甲方法定共同負擔成本試算，以利甲方決策。

三、工程管理(詳細工作範圍參考附件五)

1. 規劃設計階段

邊

圖



君澤都市建築股份有限公司

- (1) 協助甲方建立基本需求，並對設計規劃單位提出說明檢討。
 - (2) 依甲方之需求對設計團隊進行溝通協調相關作業。
 - (3) 配合及協助甲方檢討設計規劃及要素，對設計規劃、建材、成本管控，以符合甲方執行需求。
 - (4) 協助甲方檢核各項施工規範及建材規定及介面檢討。
 - (5) 協助甲方管控各設計單位之整合及進度。
 - (6) 協助對設計單位進行工程預算之擬定。
2. 工程發包階段
- (1) 協助甲方檢討審查建築師提出預定工期進度。
 - (2) 協助甲方檢討審查建築師提出之預算。
 - (3) 協助甲方建立良好施工團隊並建立溝通機制。
 - (4) 協助甲方訂定工程委任契約。
 - (5) 協助甲方發包作業。
 - A. 協助招標文件之審查。
 - B. 協助招標作業之相關文件之說明、補充或修正及工程相關問題。
 - C. 協助投標廠商資格之訂定、審查、分析及評比作業。
 - D. 協助各項工程發包時審查參與投標之承包商、設備商之條件、資歷、能力，提出審查及評比建議。
 - E. 協助甲方投標資料之審查及評比。
 - F. 投標廠商之施工計畫書之分析及評比。
 - G. 相關會議之參與。
 - (6) 協助甲方開標作業。
 - (7) 協助甲方與廠商簽訂契約。
3. 施工前階段
- (1) 審查施工單位整體工程預定進度。
 - (2) 審查施工單位各項施工計畫。
 - (3) 訂立施工單位施工作業標準作業流程。
 - (4) 建立施工單位品質管理制度。
 - (5) 審查施工單位安全衛生管理制度。
4. 施工中階段：乙方需派員長駐工地，施工期將依都市更新事業計畫報告書為依據，若實際執行後有展延必要時，雙方將另行協議之，期間乙方依契約執行各項審查作業。
- (1) 審查督導施工單位各項預定進度。
 - (2) 審查督導施工單位各項施工計畫。
 - (3) 查核施工單位施工作業標準規定。
 - (4) 查核督導施工品質管理。
 - (5) 查核督導施工單位安全衛生管理。
 - (6) 每月月底向甲方提報工程進度執行狀況報告及改善建議，並得視需要或應甲方要求，召開諮詢顧問會議。
 - (7) 查核施工單位不合格品檢討。
 - (8) 檢討工程變更設計相關事宜。

- (9) 督導檢核施工單位及各項作業文件建檔。
 - (10) 審核施工單位計價資料。
5. 驗收階段：
- (1) 協助甲方監督承造人中、領本案執照。
 - (2) 協助甲方辦理完工初驗及複驗。
 - (3) 督導現場設備移交即協助甲方交屋。
 - (4) 督導甲方成立管委會，協助點交公設。
 - (5) 工程尾款支付與結算。
 - (6) 督導營造廠出示保固及售後服務。
 - (7) 經甲、乙雙方合意由乙方辦理之相關事務。
6. 完工交屋階段乙方協助甲方進行以下事項
- (1) 審核施工單位竣工圖面。
 - (2) 審核施工單位工程結算。
 - (3) 審查施工單位驗收計畫。
 - A. 檢核施工單位各項驗收計畫，並對計畫內查驗重點及順序等作成適當建議供甲方參考。
 - B. 整合及督導施工單位所有工程各項設施、設備移交清點、測試運轉及改善等工作。
 - (4) 配合甲方執行工程竣工驗收作業。
 - (5) 協助甲方驗收與交屋作業。
7. 各項文件審查結果需經甲方核准後方可執行。
- 四、全案管理：
1. 協助甲方營運更新會
 - (1) 協助甲方依法舉辦理事會、會員大會定期會議、彙整與建檔各項邀請資料與會議紀錄。
 - (2) 協助甲方向會員說明重建專案相關事宜。
 - (3) 依甲方指示之會議主旨協助安排各項會議場地與準備會議資料(含簡報)。
 - (4) 協助理監事會依議定之共同負擔費用預算額度執行會務推廣。
 2. 專案服務與溝通
 - (1) 指派專案人員，將於上班時間協助甲方執行本案相關疑義說與溝通。
 - (2) 蒐集本案會員之意見，提供甲方執行相關之決策。
 - (3) 必要時將安排專案人員進行駐點服務，預估駐點為期 1-3 個月。
 3. 容移程序
 - (1) 協助甲方申辦容積移轉之相關作業。
 - (2) 並提供容積移轉相關法令釋疑與檢討。
 4. 產權登記相關事宜
 - (1) 協助試算都更報告書之公設與建物與土地產權面積。
 - (2) 協助本案函請登記機關辦理地籍及建物，釐正權利變換計畫圖冊事宜。
 - (3) 協助辦理本案都市更新總登相關事宜。
 - (4) 協助甲方辦理融資、信託等他項權利登記事宜。
 - (5) 其他交辦事項
 5. 專案管理
 - (1) 協助甲方擬定短、中、長期規劃，檢視與匯報其進度。

- (2) 協助甲方統合本案各廠商，依甲方之需求溝通，並監督其成效與進度。
- (3) 協助執行本案各項公文檔案管理與協助收發。
- (4) 依甲方指示執行相關行政出納帳務管理。
- (5) 協助甲方彙整重要法令訊息與會員說明。
- (6) 基本契約審閱與法律事務諮詢。
- (7) 協助擬定房屋銷售規劃。
- (8) 協助甲方遴選優良營造廠商，後續辦理工程發包及委託興建之作業。

6. 財務會計

- (1) 協助整理其更新會稅務等相關會計憑證及帳務，統合後交由簽證會計師編制相關報表(含財務簽證報告)，並於每一會計年度終了後三個月內編製資產負債表、收支明細表統合後交由事務所代編報表並交會計師簽證。及其他經直轄市、縣(市)主管機關指定之報表，經監事查核通過，報請會員大會承認後送請直轄市、縣(市)主管機關備查。
- (2) 本案融資撥款至信託專戶後，協助信託單位每季編制工程進度查核暨財務稽核報告書。
- (3) 協助本案相關廠商請款之事宜。
- (4) 協助與說明本案之相關甲方稅務規劃。
- (5) 協助擬定本案成本分析與現金流量表。
- (6) 期間若有會員提出查閱相關報表事宜時，將提供現有之年度財務報表參閱。另各年度如有實質收入(例：補助款)或實質支出時，將交由簽證會計師編制年度財務報表，相關作業期程可於理事會上討論與協調，其報表經監事查核通過，將報請會員大會，如無則免。

五、廠商遴選：

1. 本案之廠商遴選事宜(銀行、代銷、營造或其他必要之廠商)，乙方將協助甲方擬定招標資格與條件，編制招標文件，協助舉辦招標說明會，最終實質決策權仍交由甲方。
2. 協助其契約擬定、議價、溝通或修改契約等相關事宜。
3. 廠商進度追蹤，重大事項跟催與回報。
4. 其他協助事宜
 - (1) 銀行與信託單位：協助甲方執行信託、授信、對保等廠商之執行程序。
 - (2) 代銷單位：協助擬定合理之銷售目標，並偕同甲方審閱廣告提案，並提供甲方銷售與成本間之評估相關資料。
 - (3) 營造單位：協助編列工程預算與審查施工計畫等相關事宜。

六、會議出席

上述作業之說明會議，以一個月一次為上限，除其他約定之情況(如選配期間之說明會議)，將不受此限。

第五條、甲方之權利義務

- 一、 甲方及其會員自簽訂本契約後，未經乙方事前書面同意，不得向主管機關申請解散更新會、轉讓本案相關權利義務與第三人、或變更本案規劃單位與設計單位、另行招商或以其他方式、範圍執行重建相關之事宜。
- 二、 甲方應出席(或委託他人出席)本案執行相關討論會議，如無故不出席2次或其2次會議中因任何因素未使議題達其決策時，為確保甲方之會員權益，防止案件進度有所

延誤，乙方得發函通知甲方理監事召開會員大會以利後續作業，若理監事仍然未召開會員大會，乙方得經1/2甲方會員同意主動召開會員大會，確認本案執行方向，並得作為執行本案之依據。

- 三、 信託管理：為確保本案順利更新重建完成，甲方同意於都市更新發布實施前，辦理不動產信託之服務內容等相關事宜，將甲方及其會員參與本案的不動產信託登記在信託銀行。

四、出資方式

1. 甲方及其會員同意本案將依新北市政府核定公告實施之權利變換計畫所載之更新前權利價值比例為個別會員出資比例，惟共同分攤都更重建之總費用應依實際金額為準。
 2. 待本案更新計畫核定後，甲方及其會員應配合辦理相關融資程序，且甲方及其會員知悉並同意，如有本案不動產目前尚未清償之貸款(以下簡稱前胎貸款)，均須配合辦理前胎貸款轉貸至辦理更新改建費用之貸款銀行。
 3. 甲方知悉並同意若有資金缺口時將另尋出資者，其出資條件依民法相關規定另議之。
- 五、 為使程序進行順利，甲方同意由乙方推薦提供一間優良估價師事務所，經甲、乙双方共同確認後選任之，另兩間則就新北市都市更新權利變換專業估價者建議名單中，由乙方協助甲方以公開方式抽籤隨機選任。
- 六、 甲方及其會員有於乙方通知期限內用印並繳交各階段事業計畫同意書、權利變換意願調查表、房屋車位選配文件、信託、融資設定、事業計畫申請書、權利變換計畫申請書、補助款申請等本案執行所須必要書表、文件、公文之義務。

第六條、乙方之權利義務

- 一、 乙方應依都市更新條例等相關規定，協助甲方辦理本案都市更新事業計畫及權利變換計畫之報核及審議程序。
- 二、 乙方協助甲方進行內部決議，以利協助執行都市更新重建之相關事務。
- 三、 乙方應以公開、公平、公正，並盡善良管理人之責任管理及協調專案廠商執行各項作業。

第七條、本契約服務酬金及付款方式

- 一、 甲方委任乙方都市更新統籌管理服務費用，以下暫依110年發布「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」提列，但實際最終金額將依報核時法定「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」標準提列
 1. 建築設計費用(預估新台幣25,468,252元)、建照規費(預估新台幣280,731元)、人事行政管理費(預估新台幣46,199,559元)、工程管理費(預估新台幣18,494,887元)、結構外審(預估新台幣178,073元)、都市更新規劃費用(預估新台幣9,670,000元)、不動產估價(預估新台幣4,438,500元)、容積移轉委辦費(預估新台幣782,432元)實際將依代金或購地金額之1.5%計算
 - 都市計畫變更-防災型都更申請(新台幣300,000元)、雙標章認證-綠建築銀級標章&住宅結構安全性能第三級委辦費(新台幣1,200,000元)、土地鑑界(新台幣4,000元)、鑽探-四孔(新台幣300,000元)、測量(新台幣260,000元)。
 - 地政服務及相關登記費用(收費金額將依辦理項目及次數核算，付款表詳附件六)
 - 倘若本案更新事業報核時與前述110年發布「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」有所異時，雙方同意本契約服務酬金將依都市更新權利變換計畫之核定版調整。
- 二、 本契約酬金依上述之項目合計，實際最終金額將依核定結果為準，付款期數詳附件二。

- 三、本契約服務酬金無法於乙方通知期限內即期支付時(僅都市更新權利變換計畫核定前之相關都更必要之作業費用(含建築設計費、建照規費、雙標章認證委辦費、都更規劃費、不動產估價及技師簽證費、土地鑑界、鑽探、測量、都市計畫變更、工程管理費、結構外審、行政管理費、地政士、容積移轉委辦費等)，甲方無條件同意乙方可就應付未付之款項，酌收風險管理費用(以法定標準14%計算，實際依市府都市更新權利變換計畫核定為依據)與利息(以五大銀行平均基準利率計算)等相關費用，必要時甲方同意以房地抵付乙方代墊費用(含應收未收之款項、風險管理費用與利息)，乙方亦可要求以出資者之名義參與分配，並於報告書中載明。
- 四、前項代墊費用(包含風險管理費用與利息)待本案聽證會後，甲方及其會員應配合辦理融資或自行籌資，並應於融資核貸後一周內償還予乙方。
- 五、本條第三項代墊費用暫免具發票，但需開立請款證明等交予甲方收執，發票將於信託融資動撥前後補。
- 六、甲方同意本案之政府補助款將優先償還本契約服務酬金及代墊費用，甲方同意於符合政府規範下配合乙方按相關程序申請，並於乙方通知期限內交付相關申請書表與撥款。
- 七、有關建築執照掛件及領照階段之預繳費用相關事宜，將由甲方代墊建築師公會規定須繳納之設計費用；乙方於建築師公會退費後，七日內無息退還甲方。
- 八、地政規費於申請前預收，服務費用於登記完成後一周內支付，發票將於竣工及完成交屋後依實際項目開立。
- 九、本契約服務酬金不含下列各項費用：
1. 土地及建築物所有權人整合費。
 2. 本案審議中所要求之回饋金、保證金、代金。
 3. 其他廠商委任之備金。
 4. 其他非屬委任內容中之費用。
 5. 購買公共設施用地(容積移轉)。
 6. 其他內容未載明由乙方負擔之費用。

第八條、契約生效、啟動及終止

- 一、本契約自雙方簽訂之日起生效，至本案更新後公設點交予管委會達成時終止。
- 二、簽約後如因政府之相關法令規章、重大政策變異，或甲方要求乙方提供本契約規定外之服務或變更本契約之辦理範圍，甲、乙雙方應就增加之作業項目重新共同協商議價。
- 三、本案若因甲方之作業程序、決策延誤或其他非歸屬乙方責任之情事，致使本案審議期間之程序延宕或無法繼續執行時，甲方不得以此歸咎乙方為失職進而要求終止契約或請求損害賠償。
- 四、本案若因可歸屬乙方責任之情事導致本案延宕或無法繼續執行時，甲方得要求終止契約或請求損害賠償。
- 五、因甲方之需而有提前終止情形或不可歸責於乙方之事由而停止執行契約時，甲方應於兩週前以書面通知乙方，於雙方合意之時間交接一切工作，甲方應清償應給付乙方之費用，其費用如下述：
 1. 含交接日為止之完成階段作業費用。
 2. 未完成之階段工作，費用按已發生之工作內容之百分比計算之，其付款期數與金額如附件二。
 3. 代墊費用。

4. 其他契約相關費用。

- 六、因乙方之需而有提前終止情形或不可歸責於甲方之事由而停止執行契約時，乙方應於一個月內以書面通知甲方，於雙方合意之時間交接一切工作，甲方應清償應給付乙方之費用，其費用如下述：
 1. 含交接日為止之完成階段作業費用。
 2. 未完成之階段工作，費用按已發生之工作內容之百分比計算之，其付款期數與金額如附件二。
 3. 代墊費用。
 4. 其他契約相關費用。
- 七、如乙方主動提出終止契約，乙方將協助甲方依本契約條件媒合可續辦之承攬廠商並經會員大會議決後，乙方始得向甲方請款，費用依前項說明計算。
- 八、甲方同意本案之政府補助款將優先償還本契約服務酬金及代墊費用，如有前開第五、六款事由，乙方得通知主管機關，於乙方通知後，甲方同意不受領政府補助款。如雙方就本契約服務酬金及代墊費用之清償金額成立協議、達成和解或經判決確定者，乙方得依協議、和解、確定判決請求主管機關將應清償之金額以政府補助款給付。

第九條、違約罰責

甲、乙雙方如有下列情形之一時：

- 一、甲方及其會員自簽訂本契約後，不得向主管機關申請解散更新會、轉讓本案相關權利義務與他方或變更本案規劃單位與設計單位，或以其他方式、範圍執行重建相關之事宜，且甲方應依第八條第五項之執行，並同意額外支付總契約金額5%(未稅)為懲罰性違約金。
- 二、甲方及其會員如有違反本契約第五條第一項之行為，仍應依契約之約定支付本契約服務酬金及第八條第五項之費用，並應於乙方請款之日起一個月內支付，若逾期未付，乙方得停止本契約之履行，嗣甲方支付後繼續履行。若乙方請款日起滿三個月之期間甲方仍未支付，乙方得終止本契約。甲方除應支付積欠之酬金及代墊費用，並同意支付總契約金額5%(未稅)為懲罰性違約金，給付完成後雙方始得終止契約。
- 三、甲方未經乙方同意，擅將乙方提供之資料及契約書內容提供予非本案無關之法人；乙方未經甲方同意，擅將甲方提供之資料及契約書內容提供予第三人(法人)，皆視同違約，除應賠償他方因此所受損失外，並同意支付總契約金額5%(未稅)為懲罰性違約金。

第十條、其他約定事項

- 一、甲方知悉共同負擔僅為預算編列，實際金額仍視審議、契約與實際行情為依據。
- 二、本契約關於事業計畫及權利變換相關約定，本約有約定者從其約定，如有未盡事宜均依相關法規規定辦理。
- 三、甲方知悉本案申請獎勵值係數受基地條件與市府審查規範影響；且營造成本與房價則與甲方決策相關。
- 四、本案實施者(起造人)為甲方，故乙方僅得就本契約內容協助甲方與會員、公私部門溝通協調。
- 五、甲乙雙方確認雙方就本契約權利及義務，均以本契約書內容之條文為準；雙方不得以簽約前受僱人或任何第三人之書面、言詞陳述等而未經載明於本契約書中之

任何事項，爭執或主張權利，若有其他協調事項，雙方應以書面記錄並用印後始為依據。

- 六、本契約內之一切規定及權利義務，對於甲方及其會員、會員之繼受人均具有同等效力。
- 七、為使本案順利重建完成，甲、乙雙方同意於本契約有效期間，不得任意終止本契約。
- 八、甲、乙雙方不得將本契約權利義務轉讓予第三方，其轉讓對第三方不生效力。
- 九、甲方同意乙方於本案都更推動相關事項執行時，乙方得(蒐集、處理、傳遞)合理並妥善的運用會員個人資料。
- 十、甲方提供之都市更新中辦必要書類，也將由乙方代為轉交主管機關。
- 十一、乙方未經甲方同意或依法規定，不得將其會員資料供第三人。
- 十二、甲、乙雙方簽定本契約前，已審閱七日以上，並充分瞭解本契約書及其附件之所有內容無誤。
- 十三、雙方同意就本契約辦理公證，公證費用由雙方平均負擔，並同意公證書應載明本契約服務酬金、代墊費用(包含風險管理費用與利息)、違約金給付為逕受強制執行事項。

第十一條、通知送達

甲、乙雙方之間所有徵詢、洽商或通知事項，均應以書面為之，並按本契約上所載地址掛號郵寄。甲方如有地址變更，應立即以書面通知乙方，如因未通知而發生有拒收、無法送達、退回等情事，均以第一次投遞通知郵寄日期為送達日，甲方不得異議。

第十二條、管轄法院

對於本契約之履行，甲、乙雙方如有書面諮詢事項，應以本契約所載之地址，掛號付郵為之，如因本契約涉訟時，雙方同意以臺北地方法院為第一審管轄法院。

本契約附件

- 附件一、更新單元範圍地籍圖
- 附件二、契約金額與付款期數
- 附件三、建築設計服務範圍
- 附件四、都市更新委辦工作細項
- 附件五、工程管理委辦工作細項
- 附件六、產權地政業務服務費用及項目

立契約書約人

甲 方： 新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地都市更新會

理 事 長： 呂逸嫻

統一編號： F224259049

聯絡地址： 新北市蘆洲區永樂街 38 巷 4 號 5 樓

聯絡電話： 0911581101



乙 方： 君澤都市建築股份有限公司

負 責 人： 劉高育

統一編號： 52616490

聯絡地址： 台北市大安區建國南路一段 161 號 5 樓

聯絡電話： 02-2778-0095



中 華 民 國 年 月 日

3. 其他報價單

估價單

君澤都市建築股份有限公司 台照

E-mail: jize@jzlc.com.tw TEL: 2778-0095#822

TO: 陳小姐

工程名稱: 新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地現況地形圖測量工程

項 目	單 位	數 量	單 價	金 額	備 考
導線控制點測量	式	1 00	6,000 00	6,000 00	
現況地形圖測量(含高程)	式	1 00	26,000 00	26,000 00	基地外擴25m及道路約0.9公頃
內業整理及電腦圖繪製	式	1 00	6,095 00	6,095 00	
營業稅	式	1 00	5 %	1,905 00	
合計				40,000 00	

總計新台幣: 肆萬元整

說明: 1. 本估價單如蒙 貴司同意, 請於認可簽章後回傳本公司, 以安排測量事宜。
2. 本工程於測量作業前需先申請地政事務所鑑界以利套繪, 於取得複丈成果圖後約期安排測量工作; 如未於作業前申請鑑界, 日後鑑界點收測費用另行估價。
3. 本工程於測量作業完成並繪製測量圖三份及電腦光碟一份, 呈送 貴司同時開立發票請領全部工程尾款。(本工程須預收60%工程款)

佳興測量工程有限公司

佳興土地開發有限公司

豐慶土地開發有限公司

連絡處: 新北市板橋區民族路18-2號5樓

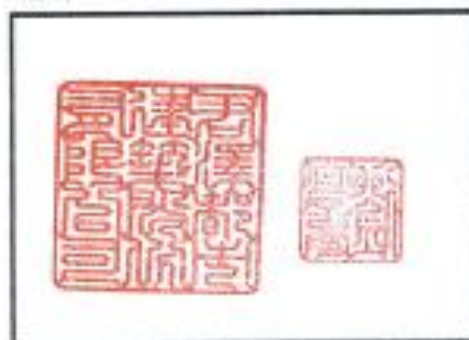
TEL: (02) 8951-9138 FAX: (02) 8951-9133

負責人: 李 宗 達

TEL: 0935-192-189

E-mail: da921001@gmail.com

簽章:



中 華 民 國 114 年 1 月 7 日 C:\TXT\1140107a.XLS

估價單

君澤都市建築股份有限公司 台照

E-mail: jize@jzlc.com.tw TEL: 2778-0095#822

TO: 陳小姐

工程名稱: 新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新案測量工程

項 目	單 位	數 量	單 價	金 額	備 考
建物平面測量(含違章增建)	式	1 00	78,000 00	78,000 00	
建物平面圖整合繪製	式	1 00	19,500 00	19,500 00	
測量技師簽證費	式	1 00	10,000 00	10,000 00	
都更審查成果簿製作	式	1 00	9,643 00	9,643 00	
營業稅	式	1 00	5 %	5,857 00	
合計				123,000 00	

總計新台幣: 壹拾貳萬叁仟元整

說明: 1. 本估價單如蒙 貴司同意, 於簽訂合約完成並預付工程款50%後, 即日安排測量事宜。
2. 本工程於都市更新規劃範圍內建物測量完成並製作都更審查成果簿一份交予貴公司, 經認可後再製作都更審查成果簿四份(含測量技師簽證)及資料光碟一份交予 貴司同時開立發票請領全部工程尾款。

佳興測量工程有限公司

佳興土地開發有限公司

豐慶土地開發有限公司

連絡處: 新北市板橋區民族路18-2號5樓

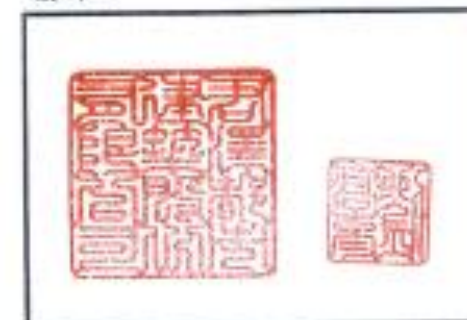
TEL: (02) 8951-9138 FAX: (02) 8951-9133

負責人: 李 宗 達

TEL: 0935-192-189

E-mail: da921001@gmail.com

簽章:



附錄十二：原容認定審查函

新北市蘆洲區光華段 329 地號集合住宅新建工程

原建築容積簽證說明書

- 一、本所受新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地都市更新會 代表人:呂逸嫻,委託辦理「擬訂新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」。原有建物(使用執照:77 蘆使字第 1841 號)共 65 戶(即本次更新範圍)。業經新北市政府工務局 109 年 5 月 20 日新北工建字第 1090932033 號函備查「本市蘆洲區永樂街 26 巷 1-7 號(單)、28-36 號(雙)及 38 巷 2-8 號(雙),各附 2 至 5 樓,計 65 戶,高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告」,鑑定結果為「有立即危險,建議拆除重建」;為預防重大災害之發生,保障居民居住安全,落實本市都市防災政策推動,改善居住及周邊環境,提升都市整體環境品質,新北市政府於 113 年 3 月 13 日新北府城更字第 1134602670 號函核定本計畫為迅行劃定更新地區」,特此辦理原建築容積認定事宜。
- 二、依建築技術規則 161 條及其他相關法令檢討使用執照 77 蘆使字第 1841 號之圖面,詳細內容詳「法令檢討及原建築容積計算結果綜整表」、依原核准圖說繪製之簽證圖說。
- 三、經本所核算結果,本次更新範圍建築物原建築容積樓地板面積為 6693.83 m²。
- 四、以上內容由本事務所簽證負責,如有簽證不實或侵害他人權益等情事,願負一切法律責任。

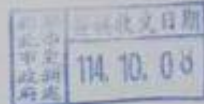
設計人:誠銘建築師事務所

建築師:張銘修

地址:臺北市中正區銅山街 6 號 B1

電話:(02) 3343-3535

中華民國一四年八月二十五日



機關收文 114/10/08



1144642749

「法令檢討及原建築容積計算結果綜整表」

原核准使用執照號碼	原核准使用執照樓層	依原核准圖說繪製並重新計算之樓地板面積(m ²)	一、檢討項目 (停車空間)		二、檢討項目 (陽台)		小計	原建築容積(m ³) (執照全部或位置詳附圖)
			法令 依據	免計(-) 或回計(+) 樓地板面積(m ²)	法令 依據	免計(-) 或回計(+) 樓地板面積(m ²)		
77 蘆使字第 1841 號 使用執照	騎樓	122.96m ²	技規 162 條第三款	0.00m ²	技規 162 條第一款	0.00m ²	-154.69+91.32=-63.37m ³	6757.2-63.37=6693.83m ³
	1F	1228.48m ²		-154.69m ²		0.00m ²		
	2F	1351.44m ²		0.00m ²		+22.83m ²		
	3F	1351.44m ²		0.00m ²		+22.83m ²		
	4F	1351.44m ²		0.00m ²		+22.83m ²		
	5F	1351.44m ²		0.00m ²		+22.83m ²		
	R1F	75.53m ²		0.00m ²		0.00m ²		
合計		6757.2m ²		-154.69m ²		+91.32m ²	-154.69+91.32=-63.37m ³	6757.2-63.37=6693.83m ³

審注意事項

- 一、依原核准圖說繪製並重新計算之各層樓地板面積不得大於原核准建築(取小值)之樓地板面積。
- 二、樓地板面積如屬現行法令規定得免計算容積部分應予以扣除。
- 三、地下、地上之原建築容積分別計算填寫。
- 四、如非以單一建築執照全部檢討,請另附建物配置圖並就本表認定之建築物止也。
- 五、本表格式係依據建築師法及法令依據為主。
- 六、本表所填之內容係經建築師確認無誤後簽蓋。
- 七、日後如有變更建築師應於資料內簽註不實或有侵害他人權益等情事,依建築法、建築師法等相關規定辦理或移送懲戒。



簽證建築師

張銘修

簽章

委託書

案件序號：

本原建築容積認定申請，所附一切文件印信，確係由委託人提供。

茲委託誠銘建築師事務所建築師 張銘修 全權代表本人辦理

【地址】新北市蘆洲區永樂街、永樂街26巷、永樂街38巷號等

【地號】新北市蘆洲區光華段329地號等1筆地號

請領原建築容積之認定一切手續事宜特立委託書如上。

【委託人】

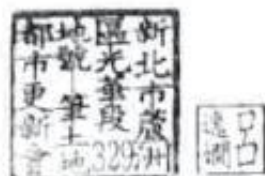
【姓名】新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會 代表人：呂逸嫻 印

【身分證統一編號】60181607

【電話】0911581101

【住址】新北市土城區裕民路92巷25弄10號5樓

【通訊處】新北市土城區裕民路92巷25弄10號5樓



中 華 民 國 一 一 四 年 八 月 二 十 八 日

檔 號：
保存年限：

新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會 函

地址：106084 臺北市大安區建國南路1段161號5樓

聯絡人：陳煥淋

電話：(02) 2778-0095#822

電子信箱：jize@jzle.com.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國114年8月29日

發文字號：光華更字第1140829001號

送別：普通件

秘等及解密條件或保密期限

附件：詳說明

主旨：關於「擬訂新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案【送件版】」一事，檢送報告書及相關文件，敬請查照。

說明：

一、依據「都市更新條例」第二十三條、第三十二條、第三十七條及第四十八條規定辦理。

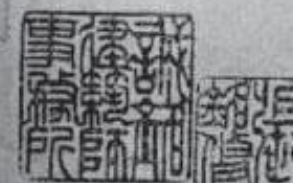
二、隨函檢附「擬訂新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新事業計畫案【送件版】」報告書乙式2份、「擬訂新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新權利變換案【送件版】」報告書乙式2份（含三家估價報告書乙式2份）、附件冊乙式1份。

正本：新北市政府都市更新處

副本：君澤都市建築股份有限公司、新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會

實施者：新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會

正本收存

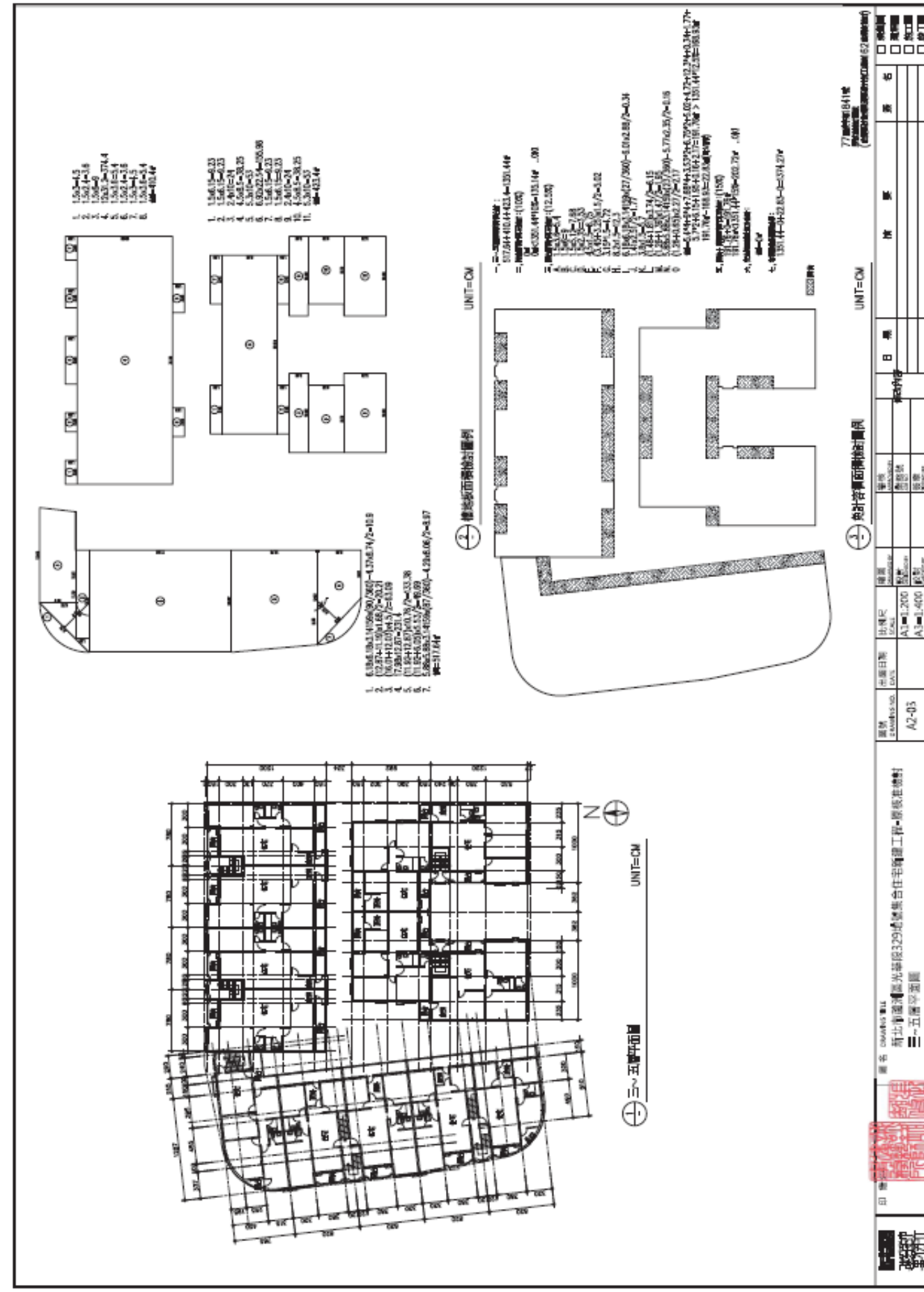
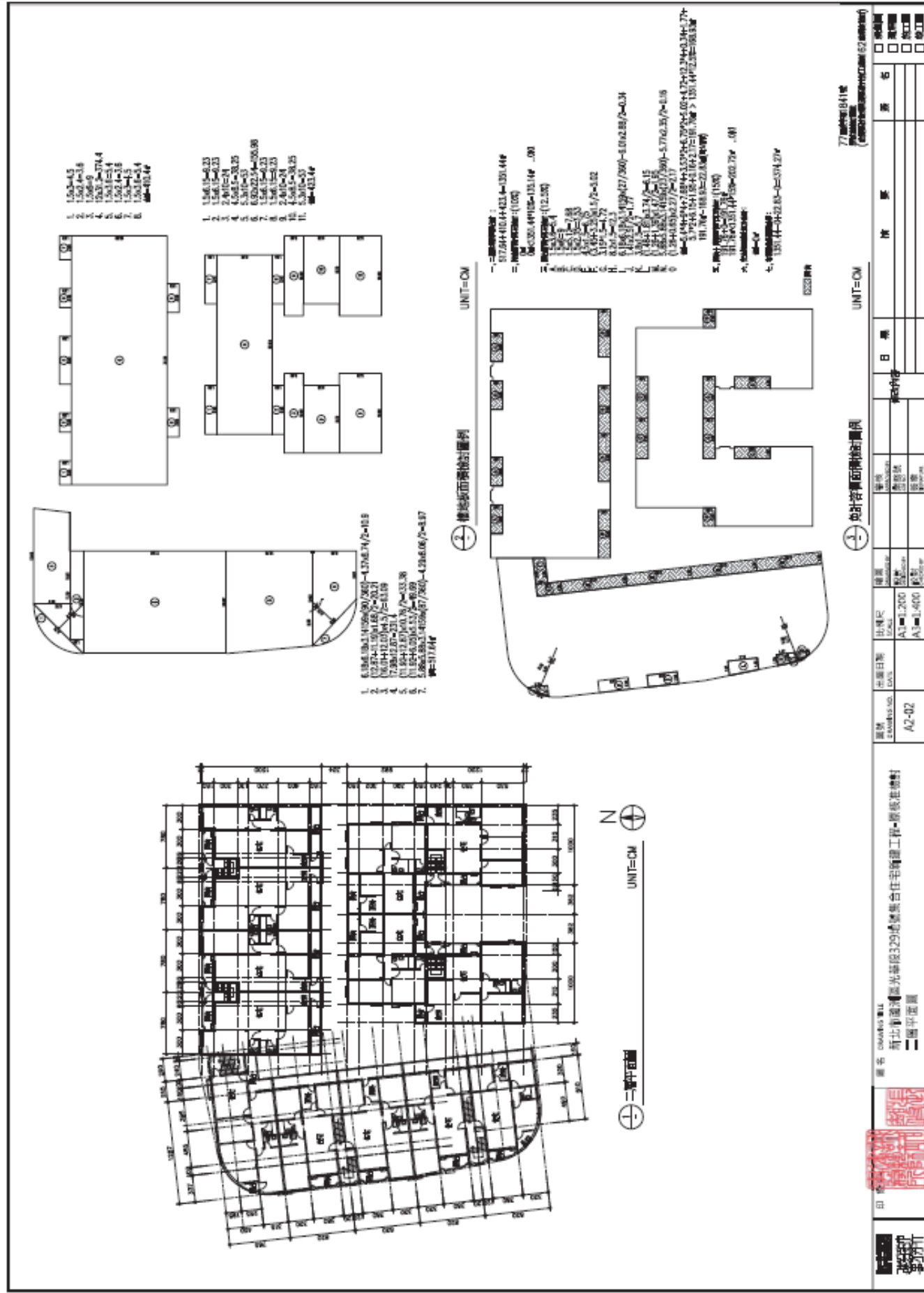


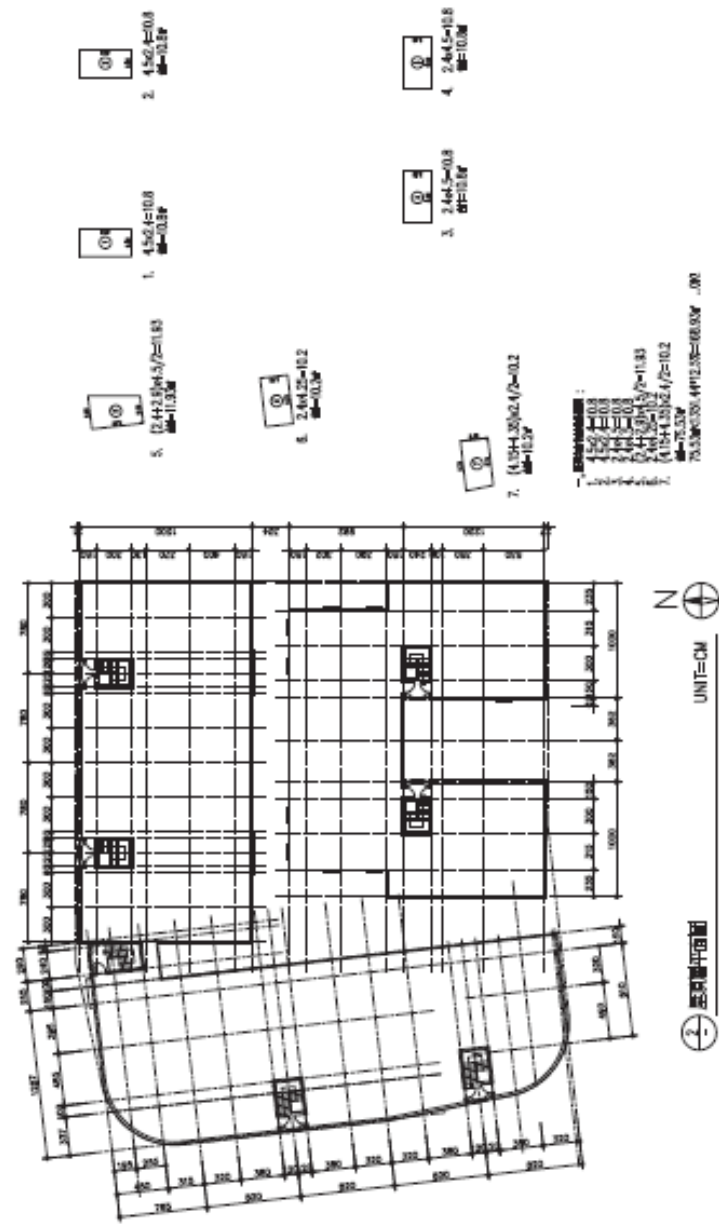
機關收文 114/08/29



1144641170







附錄十三：容移一階核准函

正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：王堤瑛
電話：(02)29603456 分機7110
傳真：(02)22728033
電子信箱：AI7708@ntpc.gov.tw



106082

臺北市大安區建國南路1段161號5樓
受文者：新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市
更新會(理事長：呂逸嫻君)(另含繳款書)

發文日期：中華民國114年10月15日

發文字號：新北府城開字第1141982042號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：書面要件審查申請書、同意書、評定表及建築計畫各1份

主旨：有關貴會（新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會）申請本市蘆洲區光華段329地號等1筆土地辦理容積移轉折繳代金完成書面審查一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依都市計畫容積移轉實施辦法第9條之1規定、昕和不動產開發有限公司114年9月30日昕和114字第114093002號函檢送貴會新北市政府都市計畫容積移轉書面要件審查申請書辦理。
- 二、本案接受基地位於本市蘆洲區光華段329地號等1筆土地，面積共計1,930平方公尺，係屬蘆洲都市計畫之住宅區，基準容積率為200%，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之35.2%【1,358.72平方公尺，（接受基地連接道路寬度12公尺/臨路條件12%+接受基地內部條件10%）*1.6+接受基地外部環境改善項目0%】，其中申請捐贈土地部分為0%，繳納代金部分為35.2%（繳納代金部分占申請移入容積總量之100%），其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限（1,544平方公尺，位於整體開發地區，屬都市更新地區，非屬山坡地範圍）。
- 三、本案依新北市都市計畫容積移轉許可審查要點第7點申請

容積移轉折繳代金，其金額將由本府城鄉發展局委託三家以上專業估價者查估評定之，其所需估價費用由接受基地所有權人負擔，費用共計新臺幣（以下同）90萬元；另後續由公會協助檢核估價報告內容，協檢費用為12萬元，共計102萬元，故請申請人繳納前開估價費用至本府城鄉發展局保管金專戶，隨函檢附繳款書（繳款方式：現金或開立支票抬頭「限存入新北市市庫存款戶」至臺灣銀行繳納），繳交後請檢附證明文件（如：繳款收據影本等），並應於證明文件標註本案申請人及案名：「新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會申請本市蘆洲區光華段329地號等1筆土地辦理容積移轉折繳代金一案」後，黏貼於「都市計畫容積移轉折繳代金估價費用繳款證明書」予本府確認後，續辦容積移轉折繳代金估價作業。

- 四、本函僅確認接受基地可移入之容積，後續倘有涉及「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」或依評定原則檢討內容有變動者，仍請依相關規定辦理變更申請作業。
- 五、查本案涉及都市更新，若屆時無法以都市更新方式辦理或因都市更新審議致其原容積移轉上限調降或評定量體調降，其中調降之容積差額，申請已繳納之容移代金不得適用都市計畫容積移轉實施辦法第11條。另若容積移轉已繳納之容移代金，因本案都市更新遭市府駁回時，其調降容積差額不得要求發還已繳納容移代金。
- 六、另倘申請接受基地涉及「都市設計及土地使用開發許可審議會」審議者，實際移入之容積仍應依後續審議結果為準，倘審查結果涉及容移量體變動，請依相關規定辦理變更申請。
- 七、本案請俟都市更新事業計畫核定後，完成繳納容積移轉折繳代金估價費用，並檢附相關文件辦理估價，俾利辦理後

續許可審查，逾期未辦理者駁回其申請，其已辦理之作業階段併同失效。並俟本府核定容積移轉折繳代金金額後，於180日內完成容積移轉折繳代金事宜，並於完成前開事項後，再另檢附完成繳納後之證明文件予本府，俾利核准容積移轉。

八、查本案係114年9月30日掛件申請，都市更新事業計畫報核日為114年8月29日，有關後續各辦理階段或變更作業之相關流程，仍得依都市更新事業計畫報核日或掛件申請當期相關法令規定辦理。

九、有關本府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範，請依本府114年5月12日發布實施之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」辦理(前述法令及相關附件請自本府城鄉發展局網站>熱門服務>各類申請>容積移轉案件申請作業規範下載)。

十、另本府自110年1月1日起施行「新北市都市計畫容積移轉案件審查及勘查收費標準」，有關本府受理都市計畫容積移轉申請、會勘、變更，應依前開規定先繳費後始受理審查(前述法令及相關附件請至新北市法規資料庫-新北市都市計畫容積移轉案件審查及勘查收費標準下載，網址<https://web.law.ntpc.gov.tw/Scripts/Query4A.asp?FullDoc=all&Fcode=C0150151>)。

十一、本案處理之滿意度調查及相關建議，歡迎至「新北市政府雲端櫃檯申辦e服務」(網址：<https://service.ntpc.gov.tw/eservice/Index.action>)之「新北市政府人民申請案件處理情形滿意度意見調查表」網頁直接填寫問卷，您的相關意見作為本府提升案件服務品質之參考。

正本：新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會(理事長：呂逸嫻君)(另含繳款書)、昕和不動產開發有限公司(受託人)

副本：社團法人新北市建築師公會、新北市政府都市更新處(含附件)、新北市政府城鄉發展局開發管理科(含附件)

市長侯友宜

本案依分層負責規定授權業務主管決行

附錄十四：實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

實施者：新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會							
案名：新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案							
階段：事業計畫暨權利變換計畫報核							

項次	檢核事項	自行檢核		相關證明文件	檢查結果		相關規定	備註
		是	否		符合	未符		
1	本案是否需辦理都市設計審議		✓				依「都市計畫法新北市施行細則」第45條規定都市更新單元應先經都設會審議通過後方得申請建造執照。	勾選為「是」者，應於都市更新案件公開展覽期間檢送都市設計審議報告書，並於核定前取得核備函。
2	本案是否需辦理交通影響評估審查		✓	☐ 檢討本案屬第__類，停車數量共__位			依「建築物交通影響評估準則」第2條及「新北市政府建築物交通影響評估送審門檻規定」，本案建築物用途類別，其停車位數或樓地板面積達下列規定，應提送交通影響評估： 1. 第一類（辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪等類似用途建築物）其設置小型車停車位數超過 150 個，或樓地板面積超過 24,000 平方公尺。 2. 第二類（住宅、集合住宅等居住用途建築物）其設置小型車停車位數超過 360 個，或樓地板面積超過 48,000 平方公尺。 3. 第三類（旅館等類似用途建築物）其設置小型車停車位數超過 180 個，或樓地板面積超過 48,000 平方公尺。 4. 第四類（工廠等類似用途建築物）其設置小型車停車位數超過 200 個，或樓地板面積超過 60,000 平方公尺。 「停車位數」=基地實設之小汽車停車位數+（機車停車位總數/5）+（大型車停車總位*2）	勾選為「是」者，應檢送交通影響評估報告書，並於核定前取得同意備查函。
3	本案是否為山坡地，另是否需辦理水土保持計畫核定或加強山坡地雜項執照審查		✓	☐ 自行函詢農業局等相關單位或檢附相關證明文件			依「新北市政府山坡地範圍劃定及檢討變更作業要點」第2點規定山坡地劃定範圍： 1. 標高在 100 公尺以上。 2. 標高未滿 100 公尺，而其平均坡度在 5%以上。 依「水土保持法」第12條規定水土保持義務人於山坡地或森林區內從事開發建築用地，應先擬具水土保持計畫，送請主管機關核定。 依「加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點」規定於都市計畫地區未經區段徵收或市地重劃，且建築基地面積在3000平方公尺以上之山坡地，涉及整地者，或其他山坡地之建築基地經地方主管建築機關認為整地行為有安全顧慮者，雜項執照申請案應由本府召集專家學者、相關主管機關及事業機構等共同組成審查小組，就規定項目予以審查。	勾選為「是」者，應於核定前取得同意備查函。
4	本案是否需辦理環境影響評估		✓	☐ 檢討本案屬__大樓，樓層__層，高度__公尺			依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第26條高樓建築，其高度一百二十公尺以上者，應實施環境影響評估。	勾選為「是」者，應檢送環境影響評估報告書，並於核定前取得審核同意函。
5	本案是否需辦理容積移轉審查	✓					依「都市計畫容積移轉實施辦法」及「新北市政府都市計畫容積許可審查要點」依相關都市計畫土地使用管制要點申請容積移轉。	勾選為「是」者，更新單元建築基地（接受接地）應於核定前確定評定申請移入容積量體。
6	本案是否需辦理工業區總量管制申請		✓	☐ 檢討本案屬__工業區			本市各都市計畫甲、乙種工業區設置工業發展有關設施、公共服務設施、公用事業設施及一般商業設施之土地使用，其各工業區內各設施之設置、土地使用之審查，應依「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」之規定，除法規另有規定（如編定工業區）外，則依相關規定辦理。	
7	本案是否涉及都市更新條例第35條之規定		✓				都市更新事業計畫之擬訂或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依第32條規定辦理；其僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依第32條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。	勾選為「是」者則不適用新北市都市更新106重建專案計畫。
8	本案是否需辦理廢溝、廢水、廢溜或水路改道		✓				土地登記謄本登記溝、水、溜地目，依「新北市政府水利局廢溝、廢水、廢溜暨水路改道申請標準作業程序」辦理廢除。	勾選為「是」者則不適用新北市都市更新106重建專案計畫。如於都市更新事業計畫公開展覽前，經本府召開都市更新協調諮詢小組後同意者，不受此限。
9	本案更新單元範圍內及周邊是否涉及依文化資產保存法應予保存之有形文化資產（如古蹟、歷史建築、聚落建築群、考古遺址及自然地景等）		✓	☐ 自行函詢文化局等相關單位或檢附相關證明文件			依「文化資產保存法」第3條所稱文化資產，指具有歷史、藝術、科學等文化價值，並經指定或登錄之下列有形文化資產；及第15條規定公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾50年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾50年者，所有或管理機關（構）於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。	勾選為「是」者則不適用新北市都市更新106重建專案計畫。

項次	檢核事項	自行檢核		相關證明文件	檢查結果		相關規定	備註
		是	否		符合	未符		
10	本案更新單元範圍內是否涉及公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾50年，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾50年		✓				依「文化資產保存法」第34條規定營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開審議會審議通過後，始得為之。	勾選為「是」者則不適用新北市都市更新106重建專案計畫。
11	本案是否涉及捷運穿越範圍		✓	☐ 自行函詢捷運局等相關單位或檢附相關證明文件			依「大眾捷運法」第45條規定為興建或維護大眾捷運系統設施及行車安全，主管機關於規劃路線經行政院核定後，應會同當地直轄市或縣（市）主管機關，於大眾捷運系統兩側勘定範圍，公告禁建或限建範圍，不受相關土地使用管制法令規定之限制；另檢討是否涉及「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」之禁建限建範圍及其管制。	
12	本案更新單元範圍是否涉及公有土地		✓				國有土地依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第3點規定，都市更新單元範圍內之國有土地（含公用土地及非公用土地）面積合計達500平方公尺，且占該都市更新單元土地總面積1/2以上者，執行機關或公用土地管理機關得研提主導辦理都市更新之意見，依程序報核後，依都更條例規定主導辦理都市更新；本市市有土地依「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」第4條規定，市有土地面積合計占該都市更新單元土地總面積達1/2以上者，得由財政局或本府城鄉發展局專案報本府核定，由本府主導辦理都市更新；或依其餘公有土地相關規定檢討。	
13	本案更新單元範圍是否涉及市府公告列管之珍貴樹木或樹木樹徑達30公分以上之樹木		✓	☐ 自行函詢農業局等相關單位或檢附相關證明文件			依「新北市樹木保護自治條例」新北市政府受理建築執照申請，經審查發現建築基地內有珍貴樹木時，應要求申請人提出保護計畫或遷移計畫，並經本局審查通過；必要時，本局得要求申請人變更設計。	
14	本案是否位於市府公告劃定之更新地區或都市計畫劃定之都市更新地區（含再發展區、應以都市更新方式整體開發者等）	✓					檢討案件是否為依「都市更新條例」第5條劃定更新地區、第6條優先劃定更新地區、第7條迅行劃定更新地區；或依都市計畫劃定之都市更新地區。	勾選為「是」者，應於都市更新事業計畫書載明本案所屬之更新地區。
	本案是否位於市府公告之都市更新計畫範圍		✓				檢討案件是否為依「都市更新條例」第5條或都市計畫相關規定訂定都市更新計畫。	勾選為「是」者，應該該都市更新計畫中實施再發展計畫及指導原則等相關內容逐條檢核，並製作檢核表納入都市更新事業計畫書。
15	本案更新單元範圍內土地是否已依都市計畫法新北市施行細則第47條申請舊市區小建築基地合併整體開發獎勵		✓				依「都市計畫法新北市施行細則」第47條執行原則（簡易都更）規定，基地涉及市府核准事業概要或向市府申請都市更新事業計畫報核之範圍者，不適用該執行原則。	勾選為「是」者，市府得依前開規定駁回簡易都更獎勵申請案或撤銷簡易都更獎勵之核准。
16	是否涉都市計畫個案變更回饋計畫或相關協議事項		✓	☐ 自行函詢城鄉發展局等相關單位或檢附相關證明文件			依「都市計畫法」第27條規定，都市計畫經發布實施後，遇有相關情事，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更。	勾選為「是」者則不適用新北市都市更新106重建專案計畫。
17	是否涉及公共設施多目標使用或開闢		✓	☐ 自行函詢城鄉發展局等相關單位或檢附相關證明文件			涉及多目標使用應依「都市計畫法」第30條規定，公共設施用地得作多目標使用。另申請範圍、公共設施用地類別、使用項目及准許條件等需符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第3點規定。涉及計畫道路開闢應依「新北市政府受理民間自行興闢道路及附屬設施處理原則」辦理。	勾選為「是」者則不適用新北市都市更新106重建專案計畫。
18	是否申請本市都更三箭		✓	☐ 自行函詢城鄉發展局等相關單位			1. 擬定新北市捷運場站第一階段周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合大眾運輸導向策略） 2. 擬定新北市捷運及鐵路場站周邊地區（第二階段）細部計畫土地使用分區管制要點（配合大眾運輸發展導向策略）	勾選為「是」或「位於相關規定第1點及第2點所訂範圍內」者，應就相關內

項次	檢核事項	自行檢核		相關證明文件	檢查結果		相關規定	備註
		是	否		符合	未符		
				或檢附相關證明文件			3. 都市計畫法新北市施行細則第三十九條之二規定 4. 都市危險及老舊建築物加速重建條例及其施行細則 5. 新北市政府處理防災型建築加速改善要點	容逐條檢核，並製作檢核表納入都市更新事業計畫書並檢附相關證明文件。
19	是否取得全體土地及合法建築物所有權人同意且為協議合建或其他方式辦理		✓	☐ 實施者自行檢核適用資格			1. 都市更新條例第三十七條及都市更新條例第四十三條第一項後段規定。 2. 新北市都市更新 106 重建專案計畫	
20	是否涉及重建外之處理方式		✓	☐ 實施者自行檢核適用資格			依都市更新條例第四條規定檢討。	勾選為「是」者則不適用新北市都市更新106重建專案計畫。
21	本案是否涉及出流管制檢核事項		✓	☐ 自行函詢水利局等相關單位或檢附相關證明文件			1. 新北市土地開發利用面積 0.1 公頃以上至未達 1 公頃致增加逕流量之出流管制檢核事項審查方式 2. 新北市政府辦理出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法	勾選為「是」者，請依水利局規定辦理。
實施者： <u> 新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會 </u> 簽章 中華民國 年 月 日（日期未填時，視為都市更新事業計畫報核時）								
附註	1. 本自行檢核應於都市更新事業計畫申請報核時一併檢附，未檢附者，視為文件不符。 2. 本案涉及本表所列各審查事項，由實施者自行檢核並填具，未填列或漏填項目，致將來審查時無法併同辦理使審查時間增加或相關權利受損，由實施者自行負責。 涉及各審查事項，請另循程序洽業管機關辦理送審事宜。							

新北市政府農業局山坡地資訊查詢結果

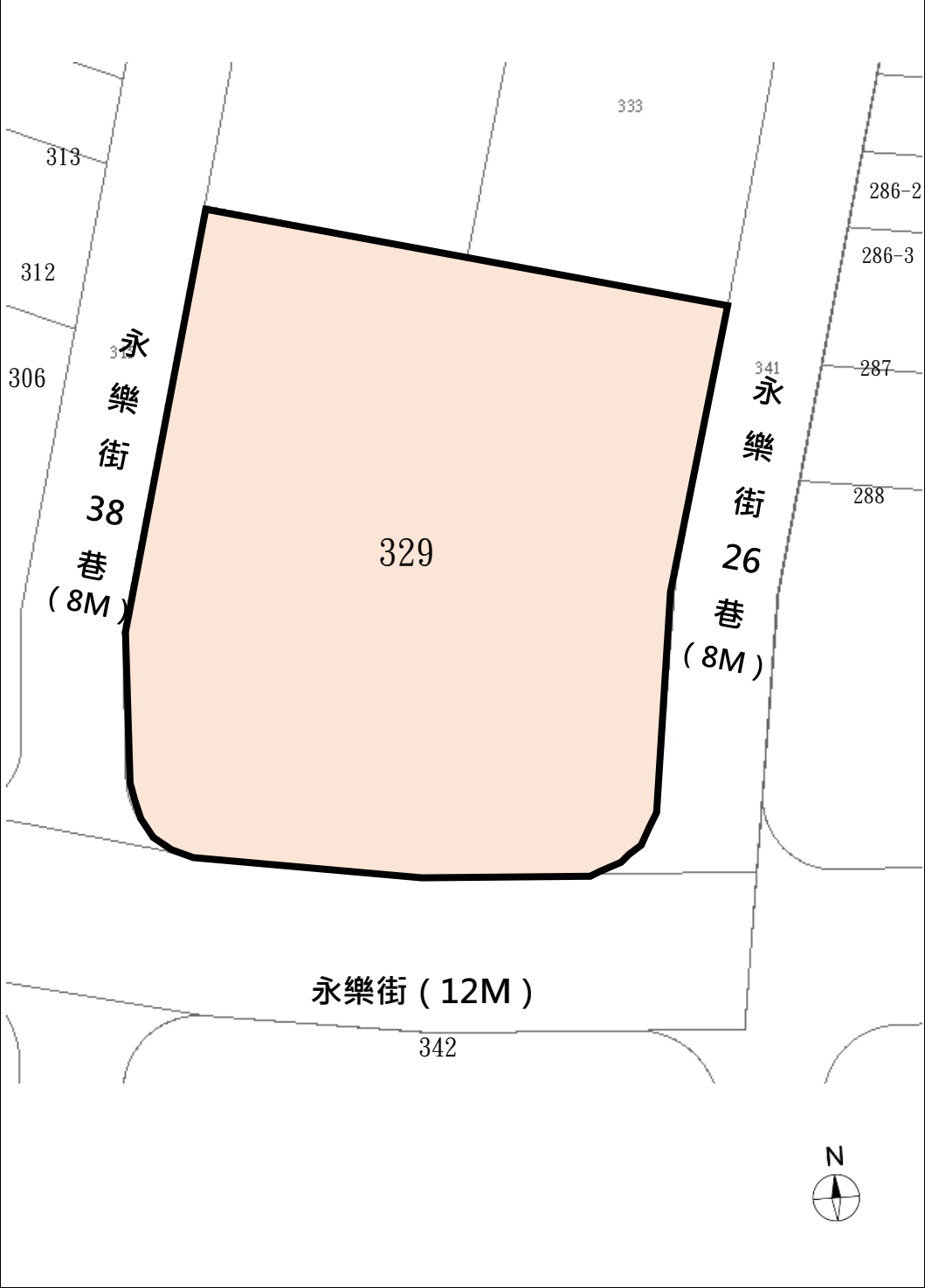
查詢時間：		2025/08/27 18:33			查驗網址：		
查詢地號	是否座落法定山坡地	是否座落特定水保區	是否座落國家公園	是否座落水庫集水區	是否座落保安林	是否座落地質敏感區	是否座落土石流潛勢溪流影響範圍
蘆洲區光華段 0329-0000	否	否	否	否	否	否	否
注意事項： 1. 山坡地、特水區皆可作為本局正式證明文件之依據。 2. 本頁查詢結果資料將保存一個月。 3. 地籍資料仍以地政機關之資料為準，本系統查無相關地籍資料時，請逕洽本局查詢。 4. 本系統之山坡地範圍不包含國有林事業區、試驗用林地及保安林地。 5. 山坡地範圍及特定水土保持區倘因範圍有疑義者，請逕洽本局查詢。 6. 國家公園、水庫集水區、保安林、地質敏感區及土石流潛勢溪流影響範圍由相關主管機關提供，不具證明效力。							

附錄十五：事業計畫圖

擬訂新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新事業計畫案

實施者：新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會

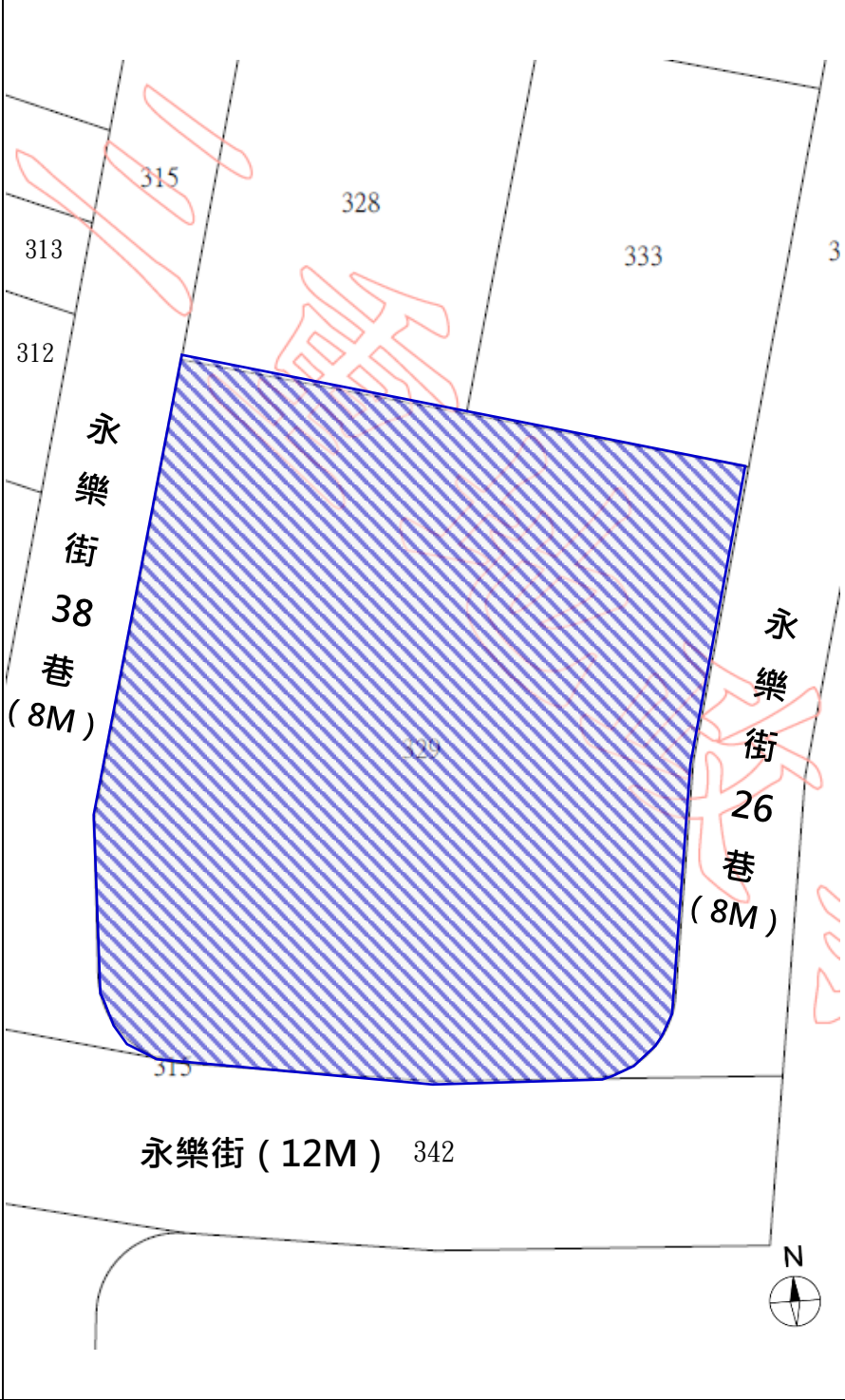
新北市政府 新北府城更字第1144641170號【公開展覽版】



更新單元位置圖 S：1/500



1層平面配置圖 S：1/500



地籍套繪圖 S：1/500